

Fiolveien 22

Justneshalvøya



Prisantydning: **kr 7 490 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Lækker enebolig med hybel - Nydelig utsikt og gode solforhold - 2 lekre bad - To terrasser - Dobbel garasje - Barnevennlig

OMRÅDE

Justneshalvøya

ADRESSE

Fiolveien 22, 4634

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 7 490 000,-

Omkostninger: **kr 205 240,-**

Totalpris: **kr 7 695 240,-**

Formuesverdi: **kr 1 723 791,-**

Kommunale avgifter: **kr 12 506,- per år**

Eiendomskatt: **kr 7 940,- pr. år**

BRA-i: 203 m²

BRA Total: 203 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2011

Soverom: 4

Rom: 6

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 274.8 m²



Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

99 09 92 28

pal.birkeland@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

Fiolveien 22

Boligen har en luftig beliggenhet med flott sjøutsikt og er betydelig oppgradert og påkostet ut ifra byggestandard. Boligen er over tre plan og har en god planløsning utnytter arealet optimalt. Solrike uteplasser i form av store solrike terrasser og hagestue. Særdeles gode solforhold og flott sjøutsikt.

Praktisk bolig med hybel med mulighet for gode leieinntekter. Man kan enten leie ut hybel, eller med letthet åpne opp hybel og bruke hele boligen selv. Innvendig dør mellom enheter. Antatt utleieverdi på hybel. ca. Kr. 11.000,- pr. mnd.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 749 i Kristiansand kommune.

Innhold

Romslig familiebolig med nydelig utsikt og hybel med mulighet for gode leieinntekter. Gjennomgående bolig med moderne interiør og god planløsning utnytter arealet optimalt. 2 terrasser + stor solrik platting med hagestue. Særdeles gode solforhold og nydelig utsikt over Topdalsfjorden,

1. etasje:

Flislagt gang med downlights i tak og skyvedørsgarderobe, mellomgang, flott flislagt bad, fornuftig innredet med dusjhjørne, vegghengt WC og flott baderomsinnredning. Romslig soverom med inngang til garderobesrom/kontor.

2. etasje:

Romslig stue med downlights i tak, flott peisovn, god plass til både sittegruppe og spiseseksjon i tilknytning kjøkken. Gjennomgående bolig med store gode vindusflater sørger for mye lys og en behagelig romfølelse. Utgang til solrike terrasser på begge sider sikrer sol fra morgen til kveld. Flott utsikt over Topdalsfjorden og mot Hamresanden fra stue og kjøkken. Åpen kjøkkenløsning mot stuen med flott Shmidt kjøkkeninnredning god skap og benkeplass, kjøkkenøy med spiseplatt og integrerte hvitevarer (ny induksjonstopp, kjølfrysenskap, stekeovn, kaffemaskin og ny oppvaskmaskin). Romslig Tv-stue/ evt. soverom 4 med downlights i tak.

U. etasje:

Gang, stort praktisk flislagt vaskerom med innredning og vask. Soverom.

Hybel med egen inn/utgang:

Suveren utleiedel meg egen uteplass. Lys og pen stue med åpent kjøkken. Lyst og trivelig soverom + sovealkove. Pent flislagt bad, fornuftig innredet med dusjkabinett, WC

og baderomsinnredning. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Utleiedel er for tiden ikke utleid men antatt utleiepris er ca. kr. 11.000,- pr. mnd. inkludert strøm.

Innvendig er boligen lys og innbydende, med gjennomgående høy standard i alle rom. Store vindusflater med godt lysinnfall gjør rommene særdeles lyse og luftige. Ypperlig familiebolig i et populært og svært barnevennlig bo-område.

Bør sees!

Standard

Innvendig er boligen lys og innbydende, med gjennomgående meget høy standard i alle rom. Meget god takhøyde i stue/kjøkken og store vindusflater med godt lysinnfall gjør rommene særdeles lyse og luftige. Ypperlig familiebolig i et populært og svært barnevennlig bo-område.

Areal

BRA - i: 203 m²

BRA totalt: 203 m²

TBA: 115 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m² Gang, vaskerom/bod, stue, bad, kjøkken og 2 soverom.

1. etasje

BRA-i: 73 m² Gang med garderobe, vindfang, bad, kontor/garderobe, soverom og garasje.

2. etasje

BRA-i: 57 m² Stue/kjøkken og tv-stue.

TBA fordelt på etasje

Kjeller: 91 m²

2. etasje: 24 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Byggemåte og tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Adler Olsen den 18.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato (13.02.2025). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Boligen ble oppført i 2011 og har praktikantdel i del av underetasjen. Boligen fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt kjøkkeninnredninger og våtrommene.

Byggemåte:

Boligen er oppført i tre konstruksjoner på grunnmur av isopor, trolig Thermo-blokker el. Etasjeskillere er oppført i tre konstruksjoner, og betong-gulver i underetasjen og i garasjen. Tak konstruksjonen er oppført som pult-tak (slake skråtak) trolig i tre konstruksjoner, med ukjent type undertak, papp-tekking som utvendig taktekke, og stål-takrenner m/ nedløp, stål-pipe og takbeslag er montert. Boligen er kledd utvendig med stående Royal-impregneret trekledning, murpuss fasader mot gata og vinduer og ytterdører har 2.lags glass. Veranda ut i fra stue/kjøkken i 2.etasje og terrasse ut i fra tv-stuen har papptekking på dekke med terrassebord og rekkverker i glass og tre konstruksjoner. Terrassen ved underetasjen er oppført i tre

konstruksjoner med terrassebord på dekke og rekkverker og trapper i tre konstruksjoner.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Utvendig > Dører - 2. Balkongdøren i stue/kjøkken i 2.etasje tar noe i mot dørterskelen, døren er hard/vanskelig å låse, har løs gummilist i bunn av dørbladet. Div. justering kan påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Innvendig > Radon. Det er ikke utført radonmålinger og det er ukjent om boligen er oppført med radonsperre. Det bør utføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bod > Overflater Gulv. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bod > Sluk, membran og tettesjikt. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få

tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 4: Byttet murpuss på yttervegg på deler av huset. Dette var kosmetisk og ikke direkte skade på huset yttervegg. Dette var en garanti sak fra utbygger. Arbeid utført av faglært Krag i 2022.

Pkt. 11: Egen pumpe for å pumpe vann/kloakk opp til kommunal ledning.

Pkt. 12: Har byttet 1 sensor til pumpen for 3 år siden ved vedlikeholdsinspeksjon fra leverandør.

Pkt. 19: Har hatt sølvkre på vaskerom, men har utført tiltak med feller og ellers nødvendig tiltak.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin og komfyr/stekeovn/ induksjonstopp.

Diverse

Pliktig medlemskap i velforening.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Nyt tilværelsen i Barnas bydel - Justneshalvøya.

Barnevennlig og attraktiv beliggenhet på solrik tomt toppen av Justneshalvøya, kun ca. 8 km. fra Kristiansand sentrum. Umiddelbar nærhet til Drømmestien og Trollstien. Nyere boligfelt mellom Topdalsfjorden og Gillsvann, godt

tilrettelagt for barnefamilier og unge i etableringsfasen.

Boligen ligger i et rolig område med friområder, lekeplasser, fotballbane basketballbane og sandvolleyballbane i nærheten. Kort vei til UiA, dagligvareforretning på Fagerholt, bussholdeplass, barnehage, barneskole og ungdomsskole. I nærområdet finner man også gode bademuligheter i sjø og ferskvann, samt et av byens flotteste turterreng i Jegersberg. Bussholdeplass like ved med avganger ca. hver 30 minutt. Det er kun ca. 8 km. (køfrie) til Kristiansand sentrum, 10 minutter med bil eller ca. 30 minutter på sykkel. Korte avstander til treningssenter, golfbane, Hamresanden, dyreparken og ellers alle fasiliteter. Rema og Coop Extra på Fagerholt er nærmeste butikker, ca. 1 km. unna som begge er søndagsåpne. Jokerbutikk på Justvik. For øvrig kort og effektiv reisevei til flere av byens store arbeidsplasser i Sørlandsparken eller Kvadraturen. Justneshalvøya ligger ca 6 km fra Kristiansand sentrum, og ca 12 km fra Sørlandsenteret. Det er gode bussforbindelser i området og det er ca 10-15 minutters busstur til Kristiansand sentrum.

Tomt

274.8 m², eiet

Solrik pent opparbeidet eiertomt med stor solrik usjenert platting med hagestue, samt solrike terrasser på begge sider av boligen med utgang fra stue. Nydelig utsikt over Topdalsfjorden fra stue/kjøkken og tomten. Belegningsstein på gårds plass.

Solforhold

Sol fra morgen til kveld.

Adkomst

Kjør fra sentrum østover, ta av E18 mot Ålefjær/Justnes, og ta til høyre opp Justneshalvøya i tredje rundkjøring fra E18.

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

Dobbel garasje + parkering på tomten.

Gjesteparkeringsplasser i området (kommunalt).

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen + bad/wc i 1. etasje + flott peisovn i stue. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk på ca.22 000 kWh inkludert lading av biler, for år 2024.

I desember brukte selger i underkant av kr 3000,- i strøm. men da lader de også to elbiler som kjører 20/25 000 km i året. På sommeren bruker de mellom 1500-2000 i mnd ink.

lading av biler. Anslagsvis kan man trekke fra ca. kr 500-1000,- uten lading av elbil.

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutfgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - B

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 1 723 791 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 895 163 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 12 506 pr 2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5495. Gebyret faktureres i forhold til antall tømmeringer.

Eiendomsskatt

Kr 7 940 pr 2024

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.01.2012. Ferdigattesten gjelder enebolig med integrert garasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 899a reguleringsbestemmelser til bebyggelsesplan for Justneshalvøya A1, A2 og C2, Kr.sand kommune, vedtatt: 16.08.07. Endret ved dato 04.12.2020. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

24.11.2011 - Dokumentnr: 977977 - Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver: Knr: 4204 Gnr: 37 Bnr: 750. Bestemmelse om friskt og benyttelse av eiendommen.

Adgang til utleie

Boligen har utleiedel. Hybel er i dag ikke utleid, men har en antatt utleieverdi på Kr. 12.000,- pr. mnd. Boligen er godkjent som en boenhet.

Radon

Utleieenheten er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 7 490 000

Totalpris

Kr 7 695 240

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

187 250,00 (Dokumentavgift)
16 900,00 (HELPE Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

188 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELPE Boligkjøperforsikring))

205 240,00 (Omkostninger totalt (med HELPE Boligkjøperforsikring))

7 678 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELPE Boligkjøperforsikring))

7 695 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELPE Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Forsikring

Tryg Forsikring-39

Selger

Thales Carleif Torkildsen

Oppdragsansvarlig

Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF
pal.birkeland@sormegleren.no
Tlf: 990 99 228

Ansvarlig megler

Pål Birkeland
Eiendomsmegler MNEF
pal.birkeland@sormegleren.no
Tlf: 990 99 228

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

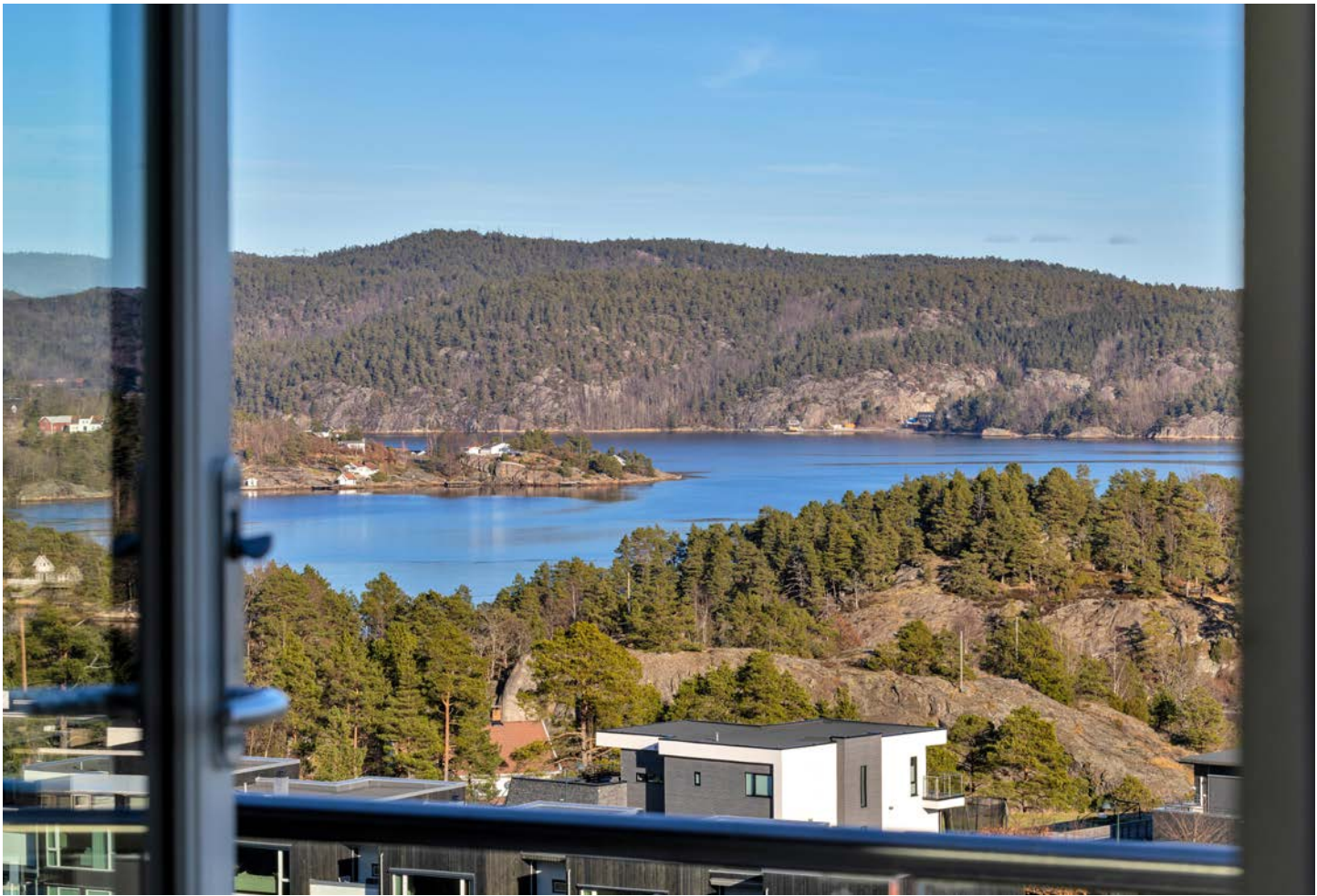
Oppdragsnummer

11240599

Salgsoppgavedato

26.02.2025

















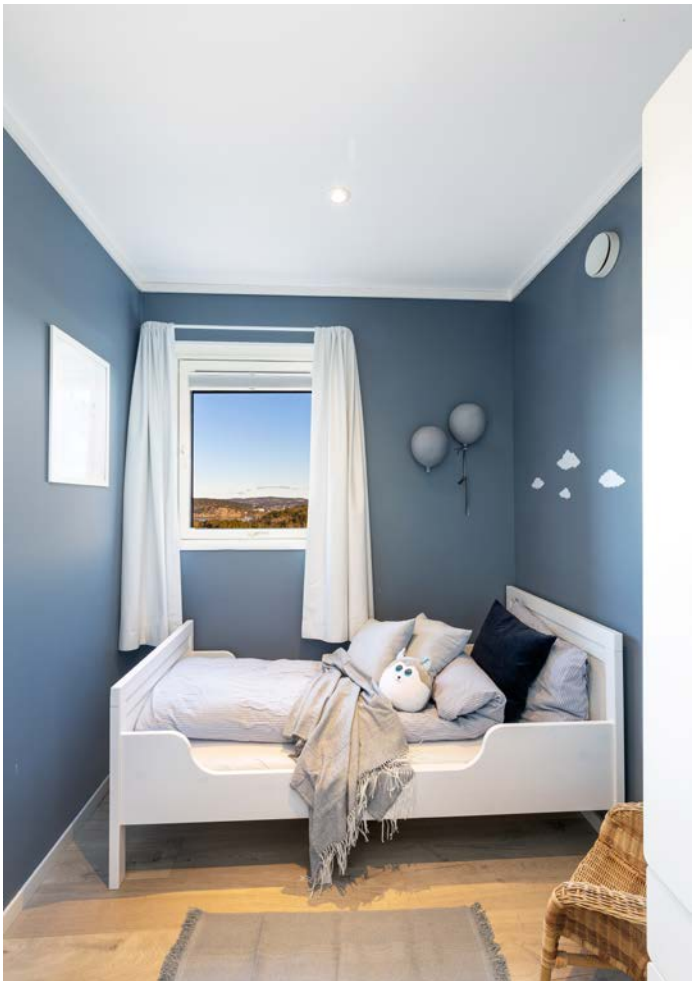
1. etasje



1. etasje



1. etasje



1. etasje



1. etasje



1. etasje



U. etasje



U. etasje







Hybel - stue



Hybel - stue

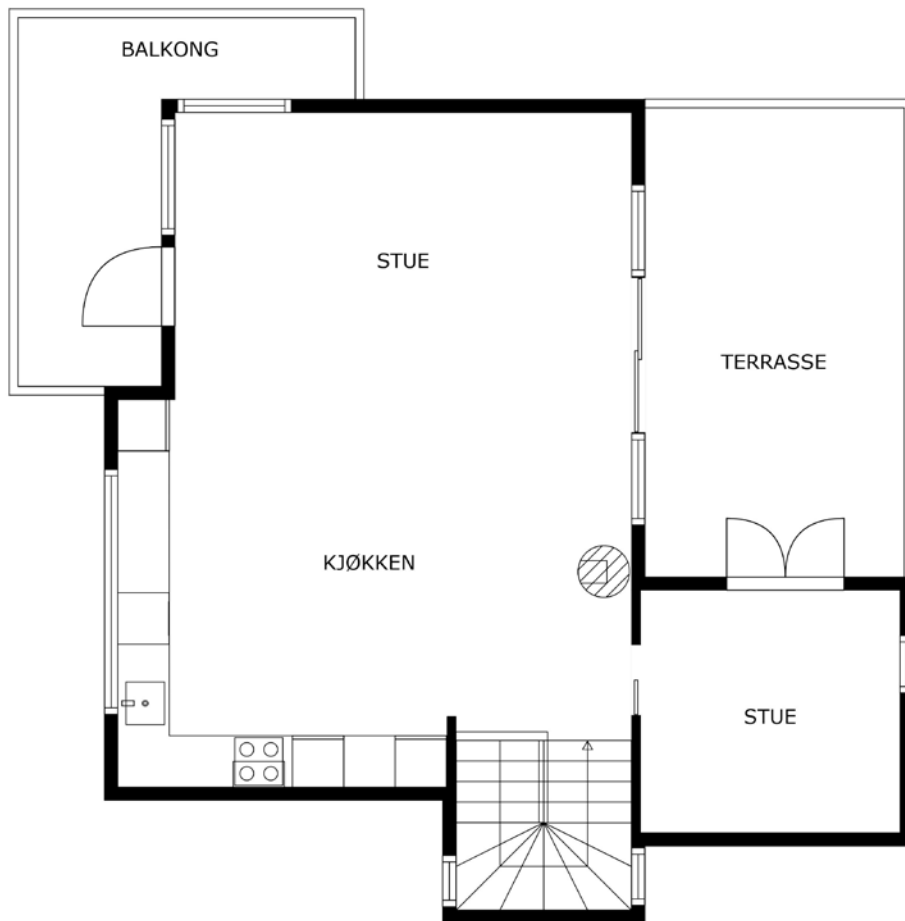


Hybel - kjøkken

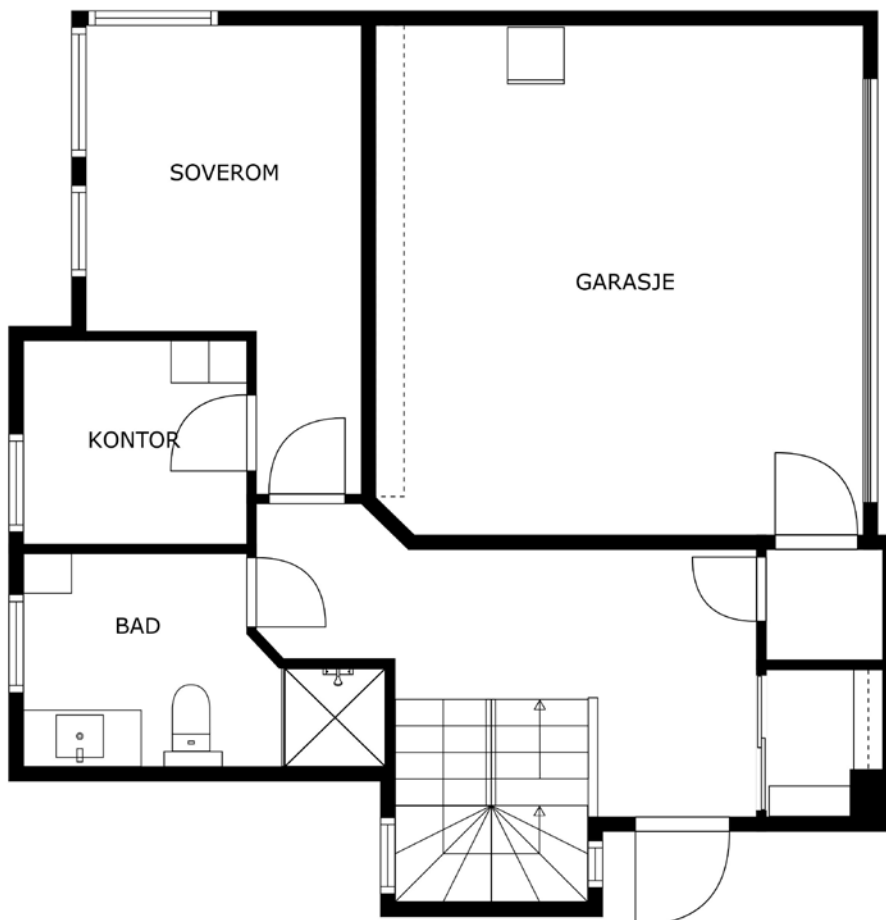


Hybel - soverom

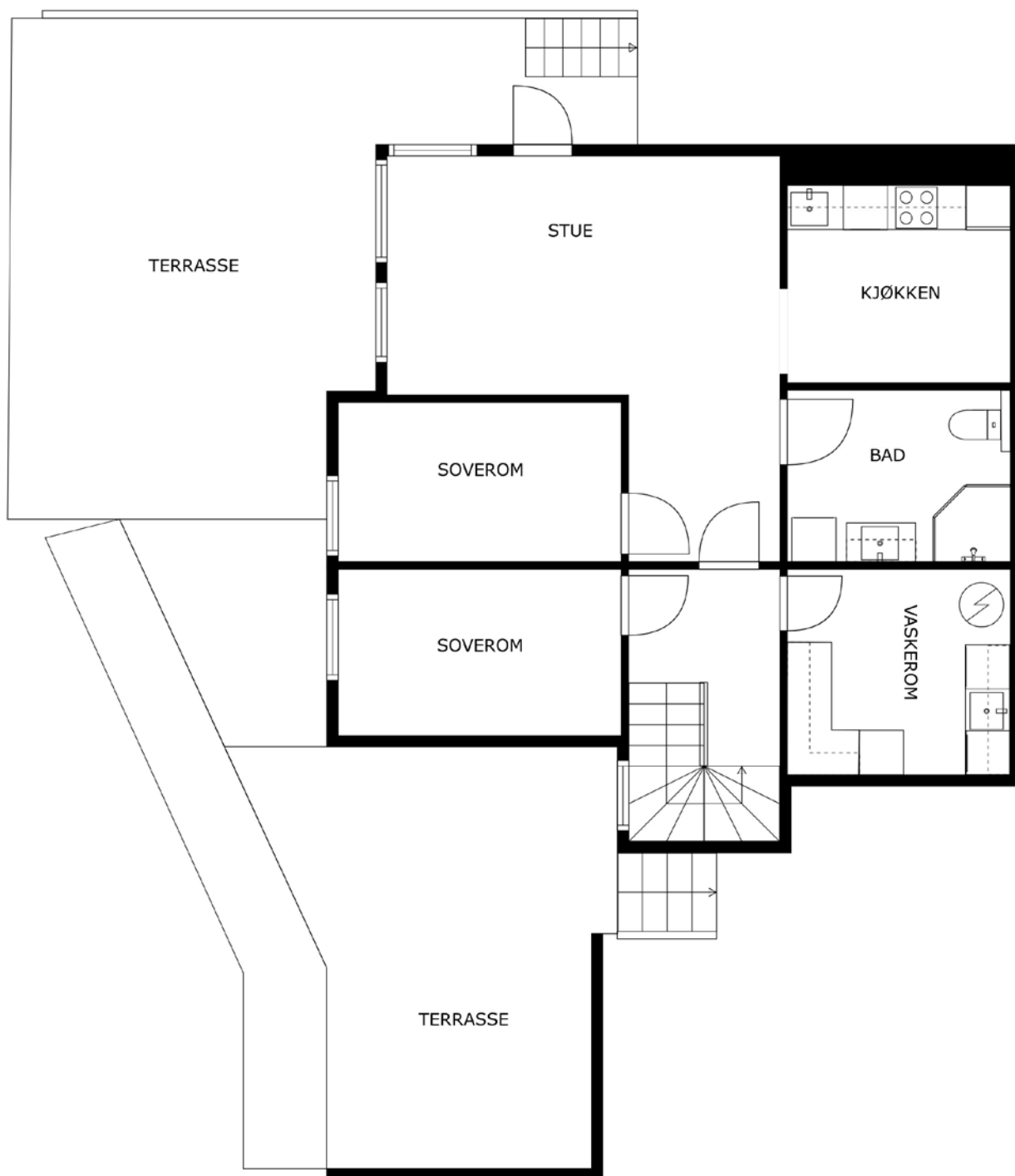




2. etasje.jpg



1. etasje.jpg



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Nabolagsprofil

Fiolveien 22 - Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fiolveien Linje 12	2 min 0.1 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	8 min 6.1 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	10 min 7.9 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 8.3 km
Kongshavn brygge Linje 91	16 min 13.5 km

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 557 elever, 33 klasser	21 min 1.5 km
Justvik skole (1-7 kl.) 211 elever, 13 klasser	3 min 2.4 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 8.4 km

«Det er fint og trivelig her :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

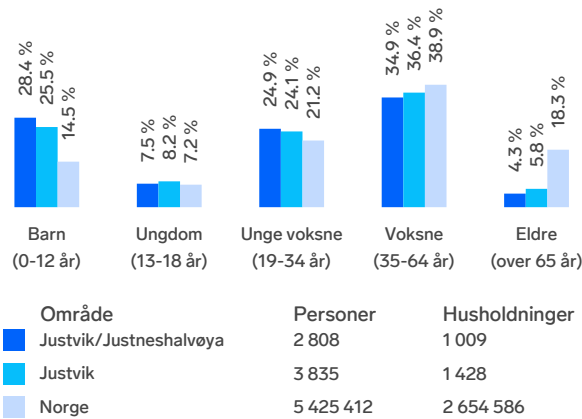
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	7 min 0.5 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	7 min 0.6 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min 3.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	26 min 1.8 km
Coop Extra Fagerholt PostNord, søndagsåpent	26 min 1.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport



Justvik nærmiljøpark, sandvolley
Sandvolleyball

4 min
0.3 km



Hestehovstien nærmiljøpark
Ballspill

4 min
0.3 km



EVO Fagerholt

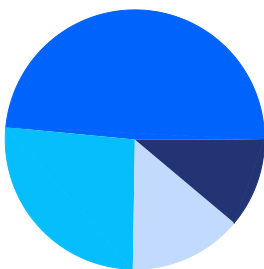
26 min



TRENER1

28 min

Boligmasse



48% enebolig
26% rekkehus
14% blokk
11% annet

«Hyggelige folk, stille og rolig, nær sjø og natur. Mange badevann, gode turområder. Nær by, men likevel landlig»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rona Senter

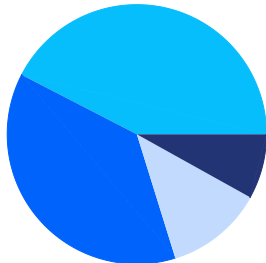
9 min



Apotek 1 Fagerholt

26 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
42% 6-12 år
12% 13-15 år
8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



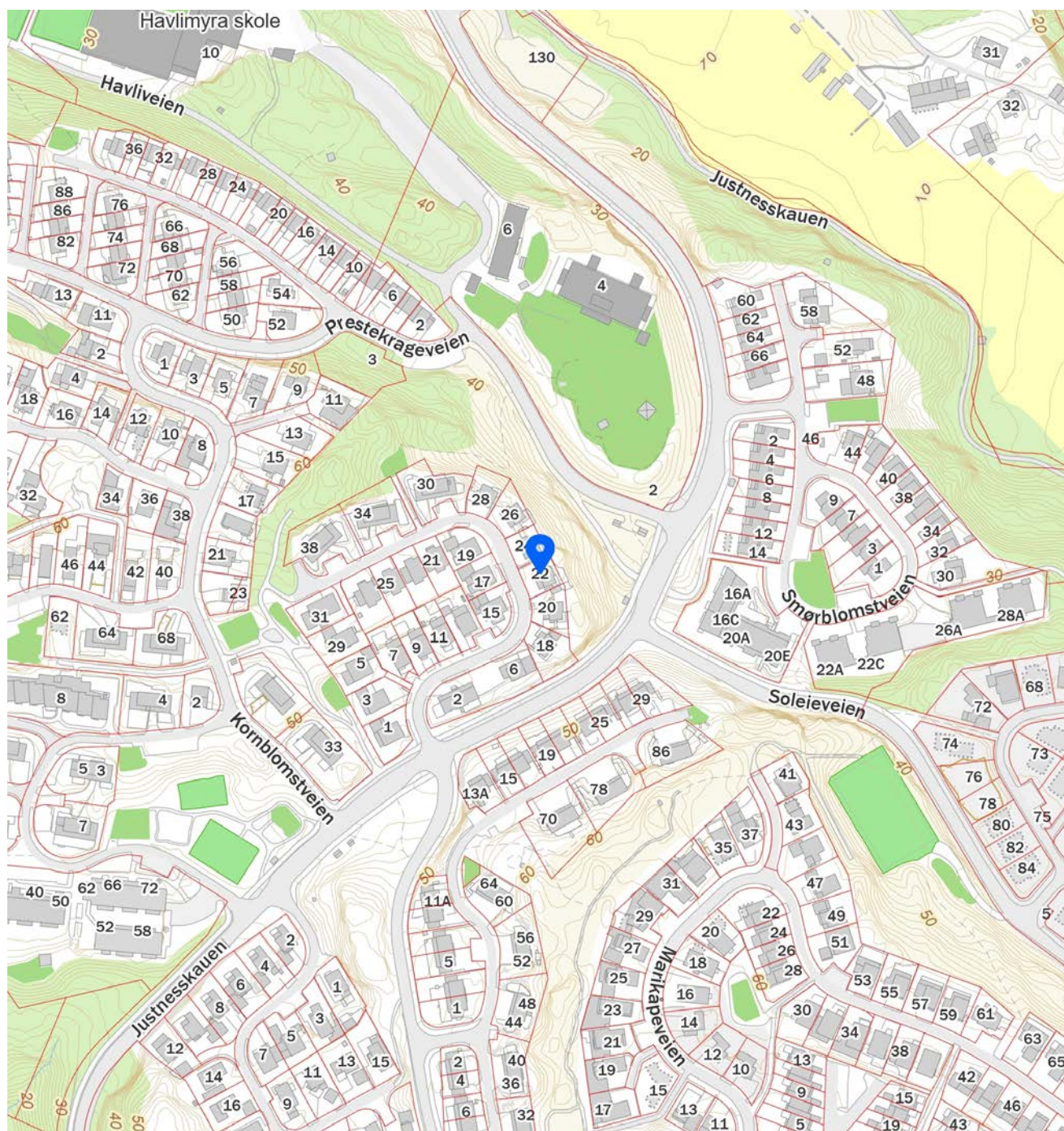
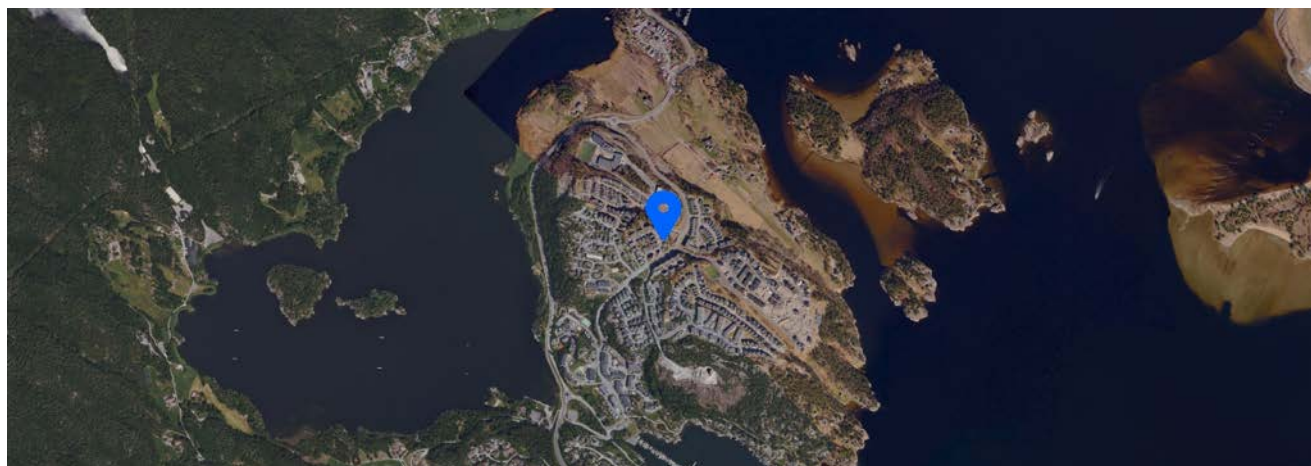
0%

43%

Justvik/Justneshalvøya
Justvik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Lysekrone i trappeoppgangen medfølger ikke handlen.



Selgers signal

lgers signatur

17/2-25 Kr. sand

Sted/dato

Selgers signatur

Egenerklæring

Fiolveien 22, 4634 KRISTIANSAND S

07 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fiolveien 22	Fiolveien 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte huset i 2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

har bod i huset siden 2013

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Torkildsen, Thales Carleif

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet murpuss på yttervegg på deler av huset. Dette var kosmetisk og ikke direkte skade på huset yttervegg. Dette var en garanti sak fra utbygger.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Krag

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Egen pumpe for å pumpe vann/kloakk opp til kommunal ledning.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

har byttet 1 sensor til pumpen for 3 årsiden ved vedlikeholdsinspeksjon fra levrاندør.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har hatt sølvkre på vaskerom, men har utført tiltak med feller og ellers nødvendig tiltak.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94545934

Egenerklæringsskjema

Name

Torkildsen, Thales Carleif

Date

2025-02-07

Identification



Torkildsen, Thales Carleif



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

📍 Fiolveien 22, 4634 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 37, bnr. 749

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 18.02.2025

Oppdragsnr.: 19204-3686

Referansenummer: XA5834

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: thomasadler.olsen@gmail.com



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen
Uavhengig Takstingeniør
thomasadler.olsen@gmail.com
915 63 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteteyer.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble oppført i 2011 og har praktikantdel i del av underetasjen. Boligen fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt kjøkkeninnredninger og våtrommene.

Byggemåte:

Boligen er oppført i tre konstruksjoner på grunnmur av isopor, trolig Thermo-blokker el. Etasjeskillere er oppført i tre konstruksjoner, og betong-gulver i underetasjen og i garasjen. Tak konstruksjonen er oppført som pult-tak (slake skråtak) trolig i tre konstruksjoner, med ukjent type undertak, papp-tekking som utvendig taktekke, og stål-takrenner m/nedløp, stål-pipe og takbeslag er montert. Boligen er kledd utvendig med stående Royal-impregnert trekledning, murpuss fasader mot gata og vinduer og ytterdører har 2.lags glass. Veranda ut i fra stue/kjøkken i 2.etasje og terrasse ut i fra tv-stuen har papp-tekking på dekke med terrassebord og rekkverker i glass og tre konstruksjoner. Terrassen ved underetasjen er oppført i tre konstruksjoner med terrassebord på dekke og rekkverker og trapper i tre konstruksjoner.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Papp-tekking i fra byggeår som utvendig taktekke på boligen er ikke kontrollert grunnet vanskelig tilgang, og stål-takrenner m/nedløp, luftelyre, gesimsbeslag og stål-pipe i fra byggeår har normal værslitasje. Tak konstruksjonen er oppført som pult-tak (slake skråtak) trolig i trekonstruksjoner, med ukjent type undertak og utvendige gersimser har trolig luftespalter for utlufting av tak konstruksjonen. Tak konstruksjonen har igjennkledde innvendige skråhimlinger i 2.etasje uten tilgang for kontroll av konstruksjoner, undertak, eller om det er etablert ca. 50 mm. lufting i tak konstruksjonen, og lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert. Boligen er kledd utvendig med stående Royal-impregnert trekledning i fra byggeår og murpuss fasader mot gata. Utvendige fasader har normal værslitasje og fremstår i hovedsak i normal god stand og vedlikeholdt. Normalt vedlikehold kan påregnes. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "byttet murpuss på yttervegg på deler av huset i 2022. Dette var kosmetisk og ikke direkte skade på husets yttervegg. Dette var en garanti sak fra utbygger Krag". Vinduer i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje, samt inngangsdør i fra byggeår med 3.lags glass, alu-leddport m/åpner i garasjen, balkongdører i fra byggeår med 2.lags glass, og dobbel skyvedør med 2.lags glass i stue/kjøkken i 2.etasje. Balkongdøren i stue/kjøkken i 2.etasje tar noe i mot dørterskelen, døren er hard/vanskelig å låse, har løs gummlist i bunn av dørbladet. Veranda ut i fra stue/kjøkken i 2.etasje og terrasse ut i fra tv-stuen har papp-tekking på dekke med terrassebord og rekkverker i glass og tre konstruksjon har høyde på ca. 90 cm. - 96 cm. Terrassen ved underetasjen er oppført i tre konstruksjoner med terrassebord på dekke og rekkverker og trapper i tre konstruksjoner. Terrassebordene har normal værslitasje og normalt vedlikehold kan påregnes. Papp-tekkinger og avrenning, fall forhold på dekker til sluk/overløp er ikke kontrollert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje og fremstår i hovedsak i normal god stand. Parkett-gulvet i stue i underetasjen har litt "topping", løs skjøt ett par steder mot balkongdøren. Etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner og betong-gulver i underetasjen og i garasjen. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-20 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom, stue/kjøkken, allrom på befaringen. Stål-pipe i fra byggeår og vedovn montert i stue/kjøkken har ok avstand foran ildsted til brennbart materiale. Rommene i bakkant av underetasjen har tilfylt terreng i mot grunnmuren og grunnmuren er ikke synlig innvendig for kontroll. Vaskerommet har påførede vegger i trekonstruksjoner mot grunnmuren, og trolig samme i baderommet, og i kjøkken er gipsplatene montert direkte på grunnmuren som er oppført i isopor, trolig Thermo-blokker el. Det ble ikke registrert merker, fukt på de innvendige overflater i underetasjen som var mulig å besiktige på befaringen, eller målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulver mot grunnmur, og hulltaking er foretatt i bunn av bakvegg i kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Innvendige trapper i fra byggeår har normal slitasje med ok rekkverker montert, håndløper er ikke montert på vegger. Innvendige dører i fra byggeår har normal slitasje, og ok lyd/brann dør er montert i underetasjen og til garasjen. Dørbladet til baderommet i underetasjen tar litt i mot sidekarmen og trenger litt justering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i 1.etasje er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrist i gulvet under innredningen, og samme sluk i gulvet i dusjen, og veggghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Badet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet utenom dusjen har lite/ingen fall til sluken under innredningen, litt ned senket gulv i dusjen med litt fall til sluken og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluker på befaringen. Plast-sluk med stålrist i gulvet under innredningen, og samme sluk i gulvet i dusjen med klemring, mansjett. Overflater har normal slitasje, det er litt sprekk, manglende fuge på hjørne ved toalett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i badet på befaringen, og hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom/bod i underetasjen er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrist i gulvet under vaskemaskinen og innredning med stål-vask, opplegg for vaskemaskin, sluk og 3 rørskap og varmtvannsbereder på 300 liter produsert i 2010/11 er montert. Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt feil fall, fall i mot døren og det er litt lavere høyde enn 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under vaskemaskinen. Plast-sluk med stålrist i gulvet under vaskemaskinen uten synlig mansjett, klemring. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen.

Beskrivelse av eiendommen

Baderommet i underetasjen er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og malt innvendig tak. Plast-sluk i gulvet under dusjkabinett og vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbildet for tilluft til rommet. Gulvet har lite/ingen fall, men det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen. Overflater har normal slitasje, det er litt sprekk i fuge på hjørne ved toalett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Smiths-kjøkkeninnredning i fra byggeår i 2.etasje og Ikea-kjøkkeninnredning i underetasjen har normal slitasje og fremstår i hovedsak normal god stand. Og kjøkkenventilatorene har trolig kullfilter montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i vaskerommet i underetasjen og i kontor/garderobe i 1.etasje. Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme og 2 rørskap er montert i vaskerommet i underetasjen, samt varmtvannsbereder på 300 liter produsert i 2010/11, og sikringsskap med automatsikringer og ventilasjonsanlegg i fra byggeår er montert i vaskerommet. Røykvarsler i boligen og brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger. Grunnmuren er oppført i isopor, trolig Thermo-blokker el. Grunnmuren er ikke synlig for kontroll hverken innvendig eller utvendig og er ikke kontrollert av undertegnede. Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er i fra byggeår og er ikke kontrollert av undertegnede. Litt av grunnmurs platen er synlig langs utvendig grunnmur bla. ved garasjen, ok beslag er montert og tak nedløpene er ført i drenerør. Boligen ligger på flat/skrånende tomt og terreng antas å ha normale forhold for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren. Utvendige vann og avløpsrør i fra byggeår er ikke kontrollert av undertegnede. Det er utvendig kloakkpumpe under terrassen ved underetasjen pga. at røropplegget i underetasjen ligger lavere enn kommunalt røropplegg ute i gata. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "har byttet 1 sensor til pumpa for 3 år siden ved vedlikeholds inspeksjon fra leverandør".

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

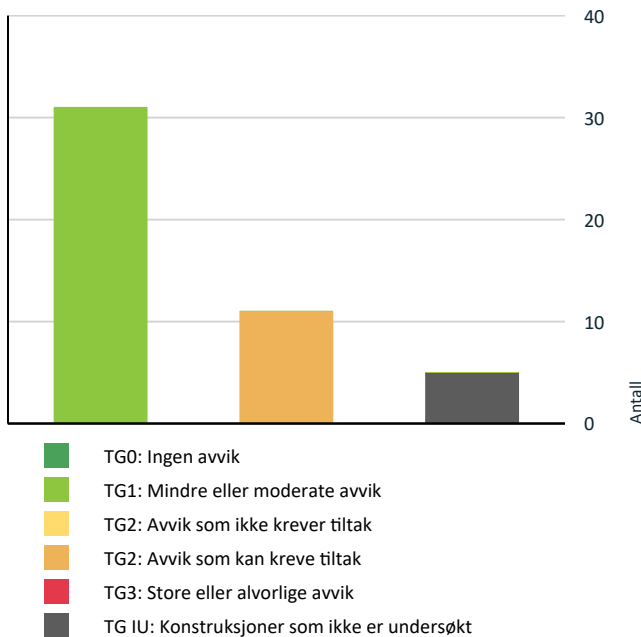
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av boligen, utvendige murer, gjerder, trapper ol. på eiendommen er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

 Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

 Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bod > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bod > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Ihht. kommunen.

Standard

Boligen har en normal standard.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Papp-tekking i fra byggeår som utvendig taktekke på boligen er ikke kontrollert grunnet vanskelig tilgang, og ytterlige kontroll anbefales.

Nedløp og beslag

Stål-takrenner m/nedløp, luftelyre, gesimsbeslag og stål-pipe i fra byggeår har normal værslitasje og normalt vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå, terrasser og takrenner og takbeslag er ikke kontrollert.



Veggkonstruksjon

Boligen er kledd utvendig med stående Royal-impregnert trekledning i fra byggeår og murpuss fasader mot gata. Utvendige fasader har normal værslitasje og fremstår i hovedsak i normal god stand og vedlikeholdt. Normalt vedlikehold kan påregnes. Besiktigelse er foretatt i fra bakkenivå og treverk er ikke fullstendig kontrollert. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "byttet murpuss på yttervegg på deler av huset i 2022. Dette var kosmetisk og ikke direkte skade på husets yttervegg. Dette var en garanti sak fra utbygger Krag".



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak konstruksjonen er oppført som pult-tak (slake skråtak) trolig i trekonstruksjoner, med ukjent type undertak og utvendige gersimser har trolig luftespalter for utlufting av tak konstruksjonen. Tak konstruksjonen har igjennkledde innvendige skråhimlinger i 2.etasje uten tilgang for kontroll av konstruksjoner, undertak, eller om det er etablert ca. 50 mm. lufting i tak konstruksjonen, og lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert. Ytterlige kontroll anbefales.



Vinduer

Vinduer i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Inngangsdør i fra byggeår med 3.lags glass, alu-leddport m/åpner i garasjen, balkongdører i fra byggeår med 2.lags glass, og dobbel skyvedør med 2.lags glass i stue/kjøkken i 2.etasje har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

TG 2 Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren i stue/kjøkken i 2.etasje tar noe i mot dørterskelen, døren er hard/vanskelig å låse, har løs gummilist i bunn av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Div. justering kan påregnes.



Trekledningen på veranda ved stuen er ført nær papp-tekkingen som har værslitasje, mose etc.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

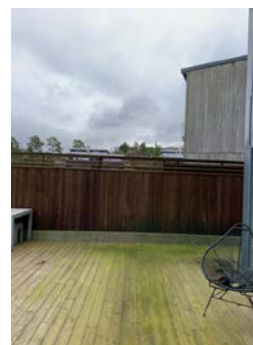
Veranda ut i fra stue/kjøkken i 2.etasje og terrasse ut i fra tv-stuen har papp-tekking på dekke med terrassebord og rekkverker i glass og tre konstruksjoner har høyde på ca. 90 cm. - 96 cm. Terrassen ved underetasjen er oppført i tre konstruksjoner med terrassebord på dekke og rekkverker og trapper i tre konstruksjoner. Terrassebordene har normal værslitasje og normalt vedlikehold kan påregnes. Papp-tekkinger og avrenning, fall forhold på dekker til sluk/overløp er ikke kontrollert, samt øvrige murer, gjerder ol. på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Beslag er ikke montert ved overgang terrassebord/vegg på terrassen ved underetasjen.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje og fremstår i hovedsak i normal god stand.



Litt "topping", løs skjøt ett par steder i parkett-gulvet i stue i underetasjen mot balkongdøren. TG 2

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er oppført i trekonstruksjoner og betong-gulver i underetasjen og i garasjen. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, men noe avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-20 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, soverom, stue/kjøkken, allrom på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.



Synlig glippe/avvik under dørterskel til badet i underetasjen



Enkelte mindre sprekker i betong-gulvet i garasjen.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført radonmålinger og det er ukjent om boligen er oppført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Stål-pipe i fra byggeår og vedovn montert i stue/kjøkken har ok avstand foran ildsted til brennbart materiale. Stål-pipen og utvendig pipebeslag er ikke kontrollert av undertegnede.



Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommene i bakkant av underetasjen har tilfylt terreng i mot grunnmuren og grunnmuren er ikke synlig innvendig for kontroll. Vaskerommet har påforede vegger i trekonstruksjoner mot grunnmuren, og trolig samme i baderommet, og i kjøkken er gipsplatene montert direkte på grunnmuren som er oppført i isopor, trolig Thermo-blokker el. Det ble ikke registrert merke, fukt på de innvendige overflater i underetasjen som var mulig å besiktige på befaringen, eller målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i betong-gulver mot grunnmur, og hulltaking er foretatt i bunn av bakvegg i kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Flere overflater i underetasjen er ikke besiktiget, kontrollert grunnnet møbler, innredninger ol. på befaringen og forbehold om evt. mangler må tas. Ytterlige kontroll anbefales ettersom rom under terreng og påforede vegger i trekonstruksjoner mot grunnmurer er utsatte konstruksjoner mht. kondens, fukt.



TG 2 Innvendige trapper

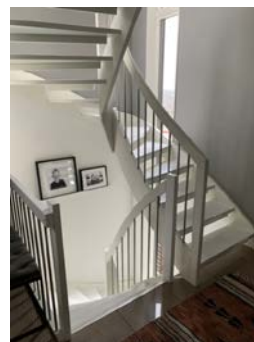
Innvendige trapper i fra byggeår har normal slitasje med ok rekkverker montert, håndløper er ikke montert på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i fra byggeår har normal slitasje, og ok lyd/branddør er montert i underetasjen og til garasjen. Dørbladet til baderommet i underetasjen tar litt i mot sidekarmen og trenger litt justering. TG 2

TG 1 Andre innvendige forhold

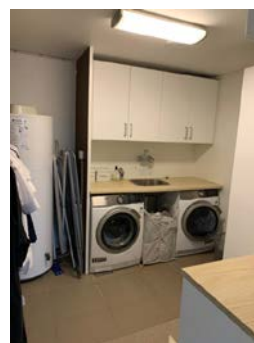
Eier opplyser i egenerklæringsskjema "har hatt sølvkre på vaskerom, men har utført tiltak med feller og ellers nødvendig tiltak". Registrerte ingen på befaringen og forholdet er ikke ytterlige kontrollert av undertegnede.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Vaskerommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrister i gulvet under vaskemaskinen og innredning med stål-vask, opplegg for vaskemaskin, sluk og 3 rørskap og varmtvannsbereder på 300 liter produsert i 2010/11 er montert. Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.



UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte platevegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet med oppkant fliser langs vegger har normal slitasje. Gulvet har litt feil fall, fall i mot døren og det er litt lavere høyde enn 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under vaskemaskinen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk med stålrister i gulvet under vaskemaskinen uten synlig mansjett, klemring. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med stål-vask, opplegg for vaskemaskin, sluk og 3 rørskap og varmtvannsbereider på 300 liter produsert i 2010/11 er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

! TG 1 Ventilasjon

Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger og malt innvendig tak. Plast-sluk i gulvet under dusjkabinett og vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

Tilstandsrapport



Det er litt sprekk i fuge på hjørne ved toalett. TG 2

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet har normal slitasje. Gulvet har lite/ingen fall, men det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet under dusjkabinett på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk/avløp under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll av evt. synlig mansjett, membran. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen og dusjkabinett er montert som er en god løsning mht. fukt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



Den øverste skuffen på baderomsinnredningen kan ikke lukkes helt, tar i mot vannrør koblingen i veggen. TG 2

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er i fra byggeår og har fliser på gulvet, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Plast-sluk med stålrist i gulvet under innredningen, og samme sluk i gulvet i dusjen, og vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.



Det er litt sprekk, manglende fuge på hjørne ved toalett. TG 2

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet har normal slitasje. Gulvet utenom dusjen har lite/ingen fall til sluken under innredningen, litt ned senket gulv i dusjen med litt fall til sluken og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluker på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast-sluk med stålrister i gulvet under innredningen, og samme sluk i gulvet i dusjen med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea-kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje og fremstår i normal god stand, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har trolig kullfilter montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Smiths-kjøkkeninnredning i fra byggeår har normal slitasje og fremstår i normal god stand, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



Enkelte knaster, merker på fronter bla. ved oppvaskmaskinen.
TG 2 på anmerkninger.



Litt glippe ved sokkel mot trappen.



Litt flass av maling i bunnforing på kjøkken vindu.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har trolig kullfilter montert.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i vaskerommet i underetasjen og i kontor/garderobe i 1. etasje, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i fra byggeår, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget i fra byggeår som er montert i vaskerommet i underetasjen er ikke kontrollert av undertegnede.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter produsert i 2010/11 er montert i vaskerommet i underetasjen, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



TG 1 Vannbåren varme

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme og 2 rørskap er montert i vaskerommet i underetasjen, anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i vaskerommet i underetasjen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Installert byggeår av Bravida
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere er montert i boligen og brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn og grunn og fundamenter er ikke kontrollert da det krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er i fra byggeår og er ikke kontrollert av undertegnede. Litt av grunnmursplaten er synlig langs utvendig grunnmur bla. ved garasjen, ok beslag er montert og tak nedløpene er ført i drensør.



TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i isopor, trolig Thermo-blokker el. Grunnmuren er ikke synlig for kontroll hverken innvendig eller utvendig og er ikke kontrollert av undertegnede.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger på flat/skrånende tomt og terreng antas å ha normale forhold for avrenning. Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m. ut i fra grunnmurer for å redusere fukt påkjenningen på grunnmuren.

TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i fra byggeår er ikke kontrollert av undertegnede. Det er utvendig kloakkpumpe under terrassen ved underetasjen pga. at røropplegget i underetasjen ligger lavere enn kommunalt røropplegg ute i gata. Eier opplyser i egenerklæringsskjema "har byttet 1 sensor til pumpa for 3 år siden ved vedlikeholds inspeksjon fra leverandør".

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

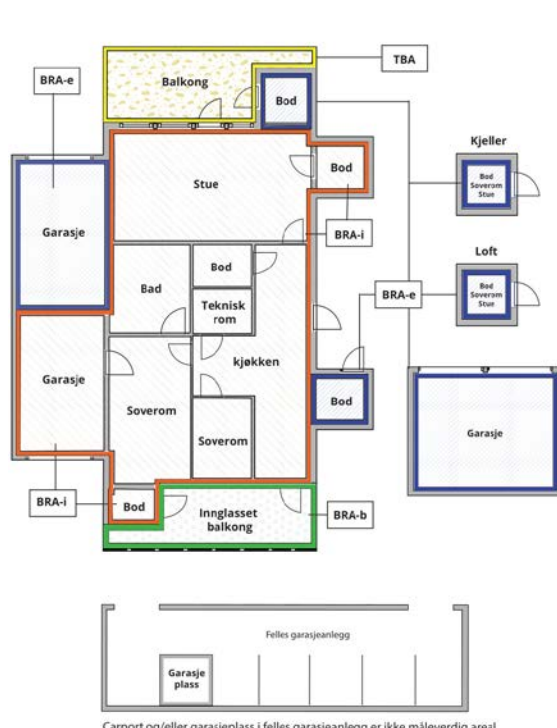
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	57			57	24
1. etasje	73			73	
Underetasje	73			73	91
SUM	203				115
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, TV-stue		
1. etasje	Gang m/garderobe, Vindfang, Bad, Soverom, Kontor/garderobe, Garasje		
Underetasje	Gang, Vaskerom/bod, Stue, Kjøkken, Bad, 2 soverom		

Kommentar

Romnavn og P-ROM i denne rapporten er valgt ut i fra bruk av rommene på befaringen, uavhengig av hva rommene er godkjent som av kommunen. Og areal på veranda, terrasser er skjønsmessig anslått og kan avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Nøkkel oppdrag	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	749		0	274.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fiolveien 22

Hjemmelshaver

Torkildsen Thales Carleif

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.02.2025	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	13.02.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XA5834>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Kristiansand Byggrådgivning AS
Linnkjellveien 36
4623 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201106551-14

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato:16012012

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1

Byggeplass:	FIOLVEIEN 22	Eiendom:	37/749
Tiltakshaver:	Kvalitetsbygg Kristiansand AS	Adresse:	Skippergata 13 - 17, 4611 KRISTIANSAND
Søker:	Kristiansand Byggrådgivning AS	Adresse:	Linnkjellveien 36, 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for enebolig med integrert garasje slik det er beskrevet i tillatelse av 13.05.2011.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan- og bygningsetaten, vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Kristiansand Byggrådgivning AS
Linnkjellveien 36
4623 KRISTIANSTAD S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201106551-6

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 13.05.2011

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

Byggeplass:	Fiolveien 22	Eiendom:	37/749
Tiltakshaver:	Kvalitetsbygg Kristiansand AS	Adresse:	Skippergata 13 -17, 4611 KRISTIANSTAD
Søker:	Kristiansand Byggrådgivning AS	Adresse:	Linnkjellveien 36, 4623 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 13.04.2011, samt erklæringer mottatt 02.05.2011 og 05.05.2011 ligger til grunn for godkjenningen.

Det søkes om tillatelse til oppføring av en bolig med integrert garasje i Fiolveien 22. Boligen er i 3 etasjer, og har et totalt bruksareal oppgitt til 203 m².

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Det søkes om tillatelse til oppføring av en bolig med integrert garasje i Fiolveien 22. Boligen er i 3 etasjer, og har et totalt bruksareal oppgitt til 203 m². BYA er oppgitt til 79,6 m², dette innebærer at eiendommen er fullt utbygd i forhold til det som kan tillates i området.

Spesielle forhold:

Maksimal høyde på murer innenfor dette området er 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.

Skjæringer/fyllinger og murer må sikres mot ras og fallskader. Alle sprengning/fylling må i sin helhet utføres inne på egen eiendom.

Avkjørsel skal anlegges i samsvar med Kristiansand Kommunes vegnormal.

Boligen søkes oppført nærmere nabogrense enn 4 meter. Det foreligger nabosamtykke for bygging av bolig 1,8 meter fra nabogrensen mot tomt 5, gnr 37, bnr 748. Det ser ut til å være en skrivefeil i naboerklæringen. Det legges til grunn at dette bygget utføres brannteknisk på en slik måte at det ikke legger begrensninger på nabo eiendommen, tomt nr 5.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Justneshalvøya, med bebyggelsesplan for Justneshalvøya A1, A2 og C2. Godkjent 16.08.2007. Formål: Bolig.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 13.04.2011 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplasseringen definert som ok gulv 1.etasje godkjennes på cote + 51,9 moh med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

Dette er en senking i forhold til regulert maksimum høyde, og det er også en underetasje på bygget. Dette er vurdert, og godkjennes.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og evt. søknad om endring av tillatelse. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 2 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist.

Avfall:

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan, jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK §§ 9-6 og 9-7 fordi det her bygges flere bygg med samme tiltakshaver og søker samtidig. Avfallsplan skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Tilsyn:

Vi vil minne om at avfallshåndtering og sluttkontroll er pålagte prioriterte tilsynsområder for kommunene i 2011 og 2012, jf SAK10 § 15-3. I tillegg er universell utforming fortsatt et prioritert tilsynsområde i Kristiansand.

På bakgrunn av dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i denne saken

Adresse:

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket følgende adresse Fiolveien 22.

Lokal godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Kristiansand Byggrådgivning AS	Sentralt	Søk Pro	1	Konstruksjon, bygningsteknisk, energiberegning
350,-	Trollvegg arkitektstudio AS	Sentralt	Pro	1	Arkitektur, brannkonsept og uteområder
350,-	Landmåler Sør as	Sentralt	Pro	1	Oppmåling

			Utf		
350,-	Rør i Sør as	Sentralt	Pro Utf	1	Innv sanitær + pumpekum u.etg
350,-	ØKO as	Sentralt	Pro Utf	1	Vannbåren gulvvarme og ventilasjon
350,-	Aktiv Gruppen Norge as	Sentralt	Utf	1	Tømmerarbeid/bygningsarbeid Betongarbeid og murerarbeid inkl våtrom.

Grunnarbeider og utvendige rør er behandlet som en egen sak.

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jfr. forskrift om byggesak SAK [§§ 12-3](#) og [12-4](#). Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om byggesak SAK [§ 12-6](#).

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
5. Rekkefølgebestemmelser skal være oppfylt før det vil bli gitt brukstillatelse. Dette innebærer at lekeplassen KL2 skal være ferdig opparbeidet, samt området F1.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 17000,- + behandlingsgebyr for lokal godkjenning inkl. ansvarsrett kr.2100,- + kartavgift kr. 450,- til sammen kr.19.550,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg:

Kristiansand Kommune
Plan- og bygningsetaten v/ Jorann Tørnkvist
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Kristiansand 13.04.11

Fiolveien 32 – Søknad om oppføring av bolig m/garasje

På vegne av Kvalitetsbygg Kristiansand AS søkes det i medhold av plan- og bygningslovens § 20 -1 om tillatelse til oppføring av bolig på ovennevnte eiendom. Vilkår for 3 ukers saksbehandling, jfr pbl § 21-7, anses for oppfylt.

Tidligere godkjenning på eiendommen:

Det er tidligere gitt tillatelse til grunnarbeid, legging av utvendige VA-ledninger og forstøtningsmurer – Sak 201101706.

Søknaden:

Det søkes om oppføring av bolig m/ garasje. Bebygd areal = 79,8 m² inklusiv garasje. Bruksareal = 203 m² inklusiv garasje og veranda/balkong i 2 etg. Topp gulv laveste plan = 49 moh. Høyde fra topp gulv i 1 etg opp til topp tak = 6,48 m.

Se vedlagte situasjonsplaner (D1 – 3) og tegninger (E 1 – 4)

Ansvarlig arkitekt har ikke lagt inn siktlinjer på situasjonsplan (D1) – utkjøring er veldig oversiktlig og vi anser det som unødvendig å legge dette inn. Situasjonsplan har ikke rutenett – det vises til stikningsplan (D3). Situasjonsplan er utarbeidet på digitalt kart mottatt fra kommunen. Utomhusplan (D2) viser nivåhøyder på tomte – mur og trapp er vist i nivåskille.

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende plan er bebyggelsesplan for Justneshalvøya, område A 2. Plan 899 A.

Tillatt bebygd areal er satt til 80 m² og bruksareal til 211,33 m² for omsøkte eiendom. Maksimum høyde for topp gulv laveste plan er satt til 51,5 moh. Høyde fra topp gulv 1 etg til topp tak er satt til maksimum 7 m for bolig med underetasje.

Nabovarsel:

Det er ansett som tilstrekkelig å varsle Topdalsfjorden Utvikling AS. Det foreligger ikke merknad, se vedlegg C 1 – 2.

Ansvarlige foretak:

Kristiansand Byggrådgivning AS: SØK – Ansvarlig søker
PRO – Konstruksjon, bygningsteknisk, energi

Trollvegg Arkitektstudio AS: PRO – Arkitektur, brann, uteområde.

Landmåler Sør AS: PRO og UTF – Oppmålingsteknisk, utstikking.

Rør i Sør AS: PRO og UTF – Sanitærinnstallasjoner, pumpekum.

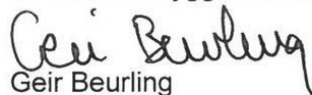
Øko AS: PRO og UTF – Vannbåren varme og ventilasjon.

Aktiv Gruppen Norge AS: UTF – Tømrerarbeid, betong, murerarbeid inkl våtrom.

Saksgang:

Det vises til ovennevnte og vi ber om rask og positiv saksbehandling.

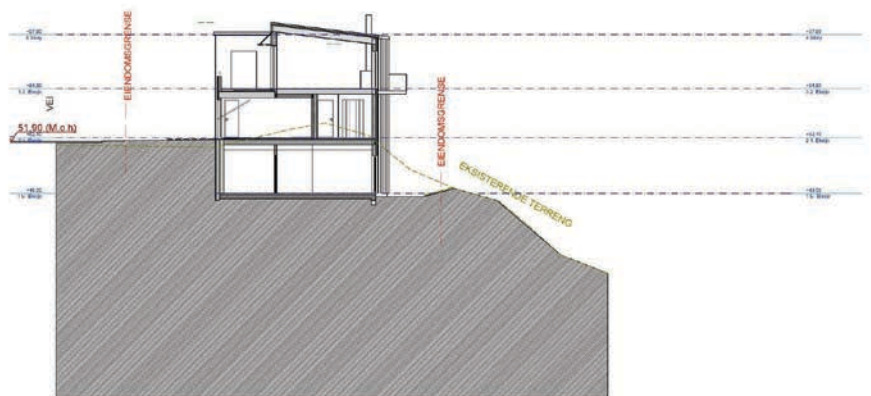
Med hilsen
for Kvalitetsbygg Kristiansand AS



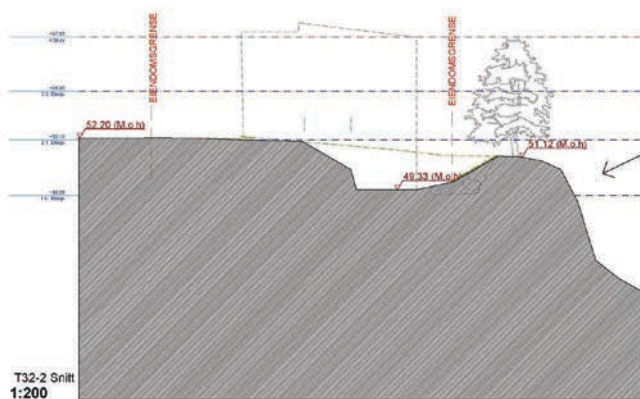
Geir Beurling
Kristiansand Byggrådgivning AS

KRISTIANSAND
BYGGRÅDGIVNING

Org.nr. 990 477 981
Tlf. 992 45 000



SNITT T32-1 Snitt
1:200

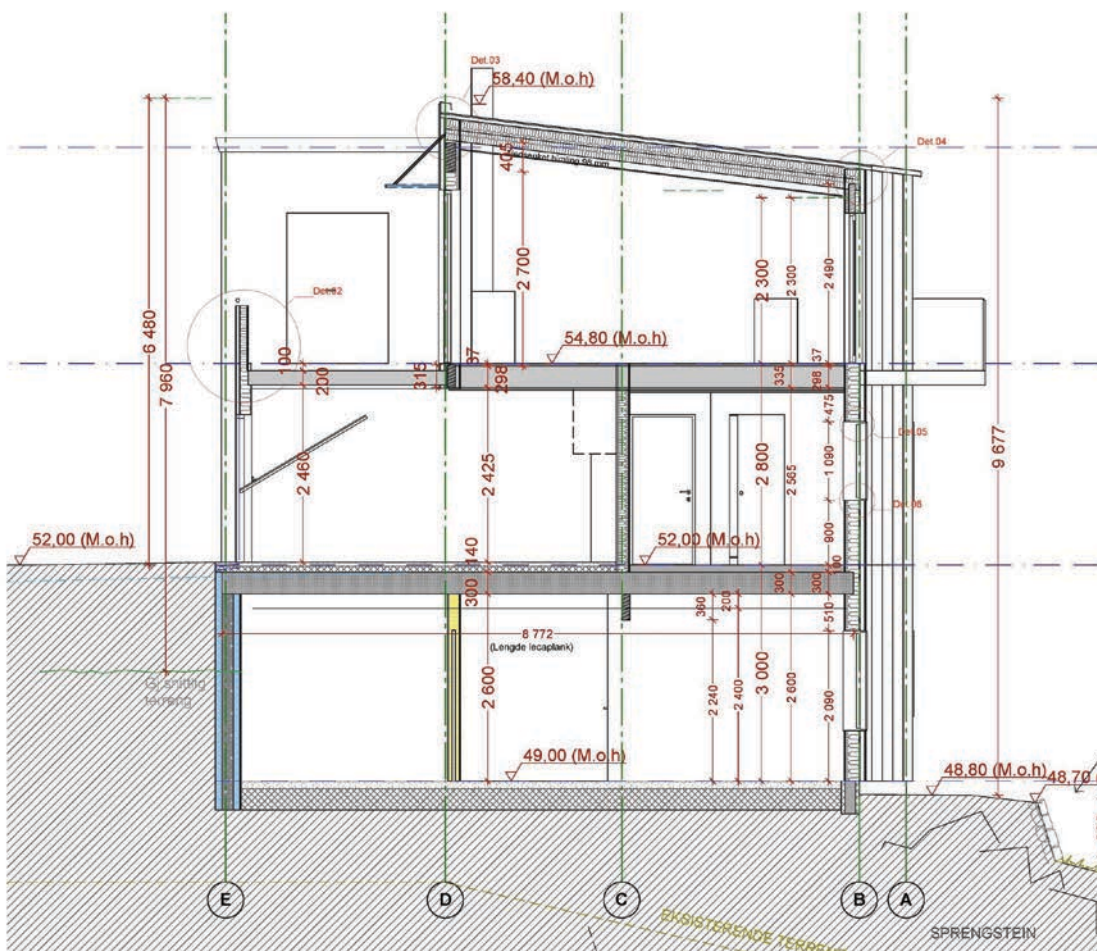


T32-2 Snitt
1:200

DENNE BEVOKSTE KOLLEN MARKERER SEG
MELLOM BOLIGENE PÅ TOMT 32 OG TOMT 33

SØKNAD OM IGANGSETTING		
KVALITETBYGG KRISTIANSAND AS		
ENEBOLIGER I FOLVEIEN		
TOMT 32 - FELT A2 JUSTMEDSHALVØYA		
TERRENGSNITT, 1:200		
Prosjekt	Dato	Opparbeider
A153	18.02.2011	ATSE Energi og / Parkering
TROLLV:GG Trondheim Arkitektbyrå AS, Opplandsveien 60b 2p, 4014 Kvernberget trolivgg@trollivgg.no - www.trollivgg.no - Troliv:gg AS		





BYGGESKKNAD	
KVALITETBYGG KRISTIANSTAD AS	
ENEBOLIGER I FOLVEIEN	
TOMT 32 - FELT A2 JUSTERESHJALVIA	
TVERRSNITT	1:50
Revisjon	Dato
A153	03.03.2011
Troliv:GG	
Troliv:GG AS, Gyttvedsveien 42, 4140 Kvernberget	
Telefon: 022 22 22 22 E-post: troliv@gg.no	



Rør	Stav	Jernbeton	Stav	Rør
KVALITETSBYGG	KVALITETSBYGG	KVALITETSBYGG	KVALITETSBYGG	KVALITETSBYGG
KVALITETSBYGG	KVALITETSBYGG	KVALITETSBYGG	KVALITETSBYGG	KVALITETSBYGG
KVALITETSBYGG	KVALITETSBYGG	KVALITETSBYGG	KVALITETSBYGG	KVALITETSBYGG

COPIES OF THIS REPORT ARE AVAILABLE FROM THE NATIONAL ARCHIVES



Stikningsplan

Kommune: Kristiansand

Gnr.37 Bnr.436

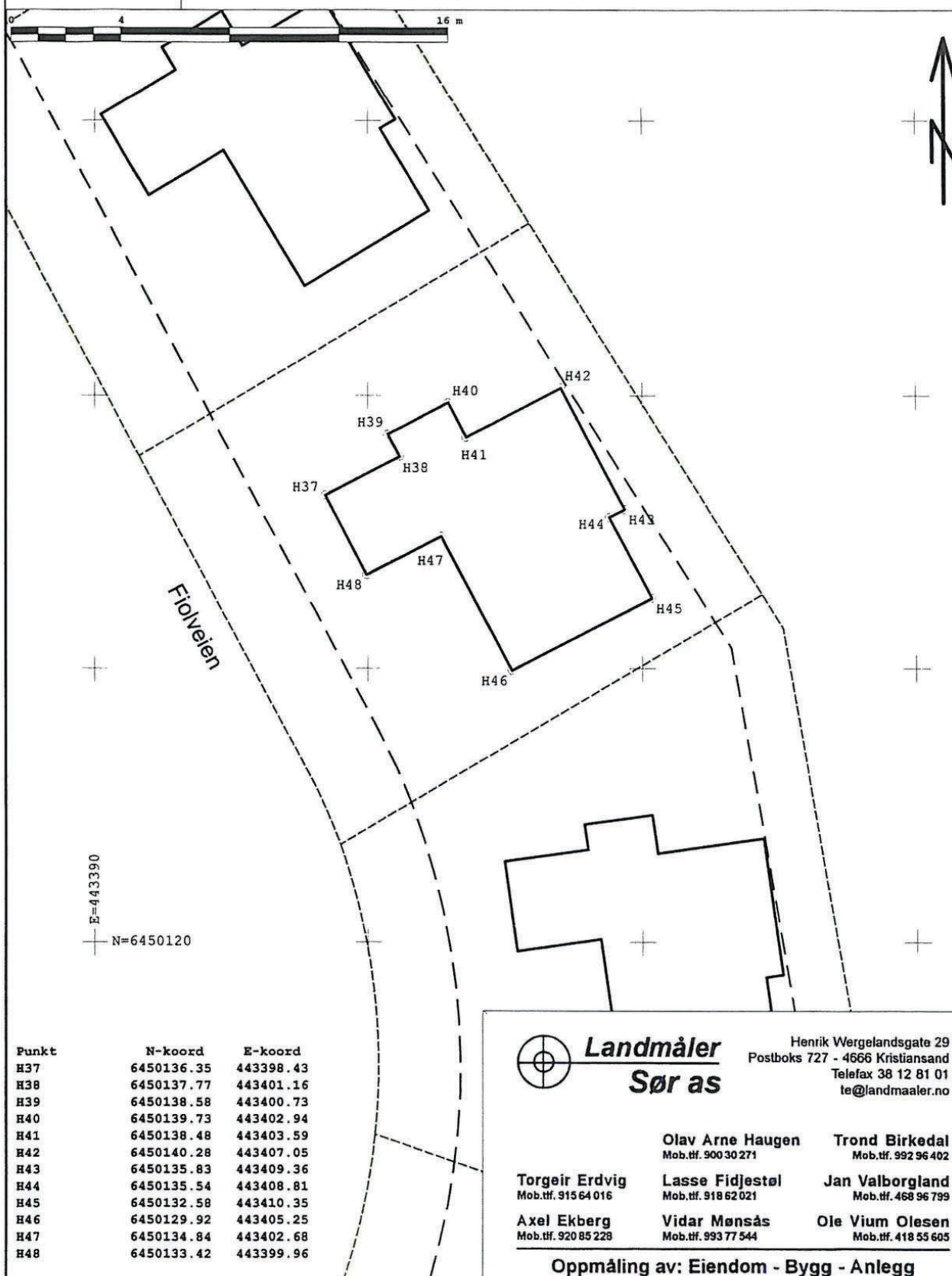
Adr.: Fiolveien, Tomt 32

Dato:24.02.2011 Tiltakshaver: Kvalitetsbygg Krsand AS

Målestokk: 1:200

Høyde:

Landmåler Sør as v/ Trond Birkedal



Punkt	N-koord	E-koord
H37	6450136.35	443398.43
H38	6450137.77	443401.16
H39	6450138.58	443400.73
H40	6450139.73	443402.94
H41	6450138.48	443403.59
H42	6450140.28	443407.05
H43	6450135.83	443409.36
H44	6450135.54	443408.81
H45	6450132.58	443410.35
H46	6450129.92	443405.25
H47	6450134.84	443402.68
H48	6450133.42	443399.96



**Landmåler
Sør as**

Henrik Wergelandsgate 29
Postboks 727 - 4666 Kristiansand
Telefax 38 12 81 01
te@landmaaler.no

Olav Arne Haugen
Mob.tlf. 900 30 271

Trond Birkedal
Mob.tlf. 992 96 402

Torgeir Erdvig
Mob.tlf. 915 64 016

Lasse Fidjestøl
Mob.tlf. 918 62 021

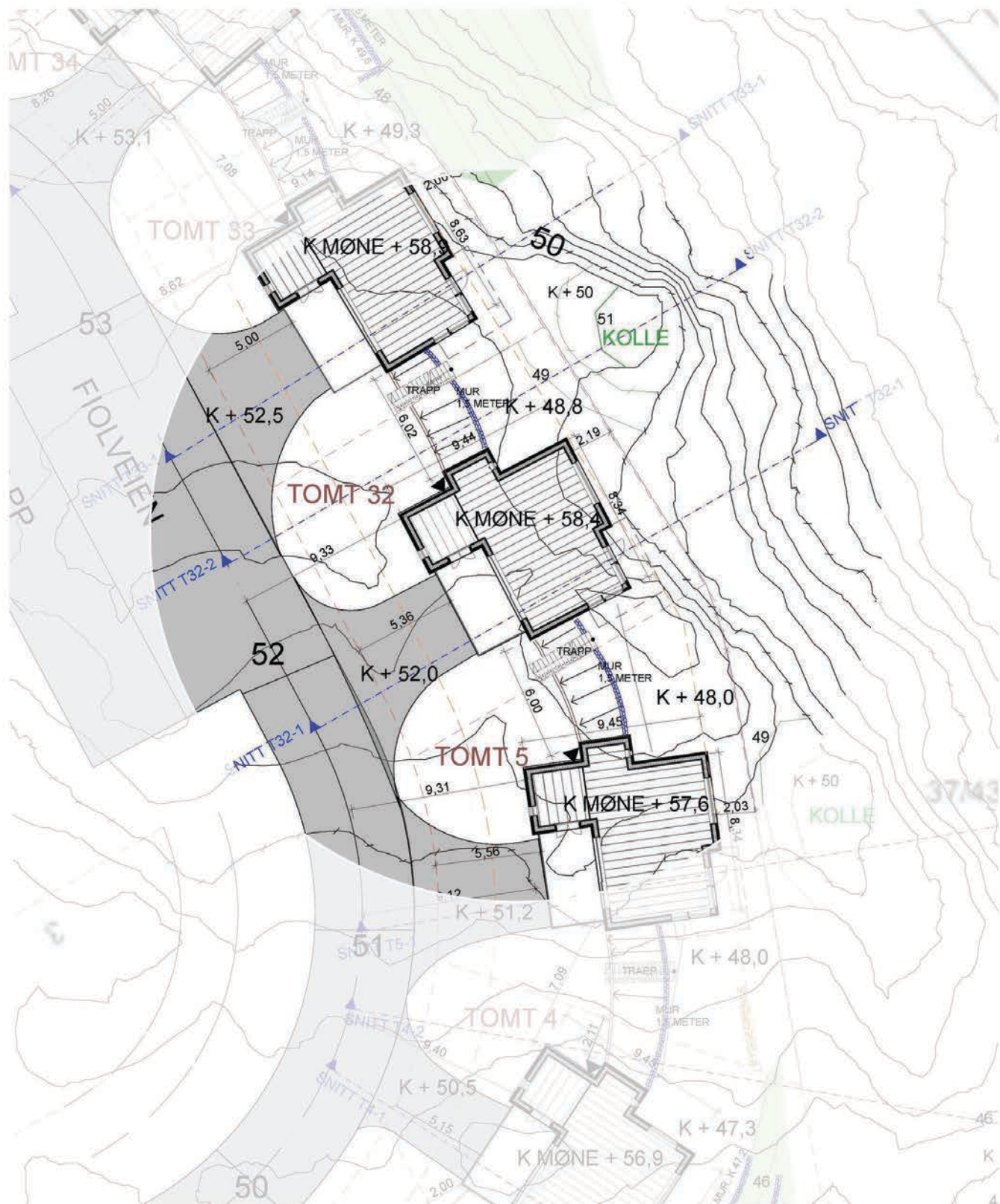
Jan Valborgland
Mob.tlf. 468 96 799

Axel Ekberg
Mob.tlf. 920 85 228

Vidar Mønsås
Mob.tlf. 893 77 544

Ole Vium Olesen
Mob.tlf. 418 55 605

Oppmåling av: Eiendom - Bygg - Anlegg



COPYRIGHT TROLLVEGG ARKITEKTSTUDIO AS

Rev:	SØKNAD OM IGANGSETTING
Navn:	KVALITETSBYGG KRISTIANSAND AS
Prosjekt:	ENEBOLIGER I FIOLEVEIEN
Etters:	TOMT 32 - FELT A2 JUSTNESHALVØYA
Skala:	Forenklet situasjonsplan 1:200
Prosjekt:	16.02.2011
Drø:	16.02.2011
Rev:	a158 Eneboliger i Fiolveien plan

TROLLVEGG

Trollvegg Arkitektstudio AS, Gyldenleves Gate 99, 4016 Kristiansand
www.trollvegg.no - Mail: ark@trollvegg.no - Telefon: 47000000



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 37 Bnr.: 749 Fnr.: Snr.:

Adresse: Fiolveien 22

Areal i m²: 274,8

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

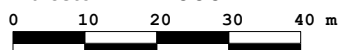
Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 02.01.2025

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

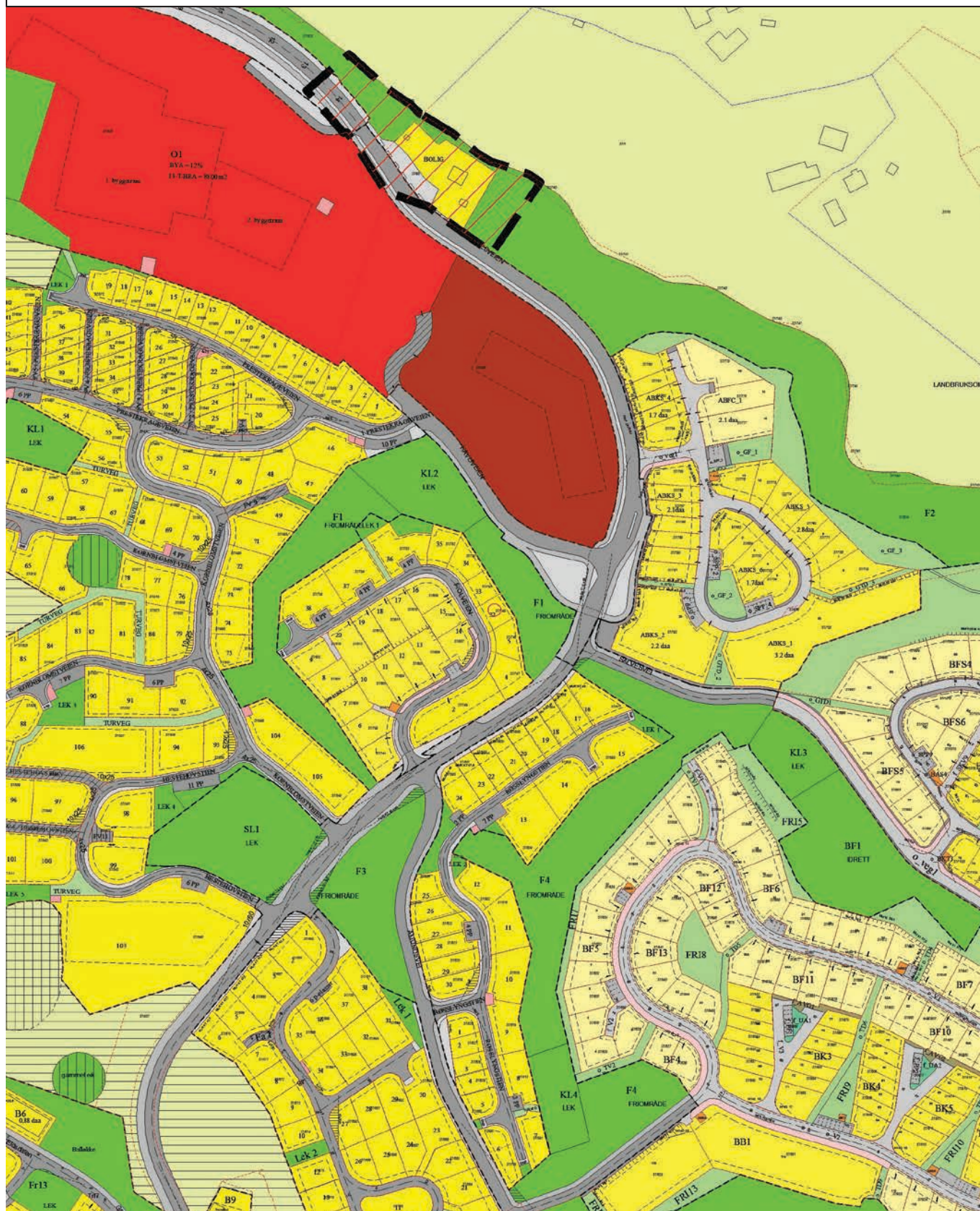
0 25 50 75 100 125 m

Område: Fiolveien 22

Dato: 02.01.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 899A

**Reguleringsbestemmelser til bebyggelsesplan for
Justneshalvøya A1, A2 og C2, KRISTIANSAND KOMMUNE.**

Bebyggelsesplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06.

Reguleringsbestemmelser vedtatt av Byutviklingsstyret 16.08.07 – saks nr: 236/07
Endret ved dato 04.12.2020

1. Byggeområder pbl. § 25 1. ledd nr 1

1.1 Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg

Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnytting som er angitt på tabell. Maksimum høyde for topp gulv laveste plan er vist som kotehøyde i tabell.

FELT - A1			
Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA(m²)	Kotehøyde
1	89	150	39,0
2	89	150	39,5
3	89	150	40,0
4	89	150	40,5
5	89	150	41,0
6	89	150	41,5
7	89	150	42,0
8	89	150	42,5
9	89	150	43,0
10	89	150	43,5
11	89	150	44,0
12	89	150	44,5
13	89	150	45,0
14	89	150	45,0 45,5
15	89	150	46,0
16	89	150	46,5
17	89	150	47,0
18	89	150	47,5
19	89	150	48,0
20	80	209,87	45,0
21	80	209,87	44,0
22	93,8	165	43,5
23	93,8	165	44,0
24	93,8	165	44,5
25	93,8	165	45,0
26	93,8	165	45,0
27	93,8	165	45,5
28	93,8	165	46,0
29	93,8	165	47,0
30	93,8	165	48,0
31	93,8	165	47,0
32	93,8	165	48,0
33	93,8	165	49,0
34	93,8	165	50,0
35	93,8	165	51,0
36	93,8	165	50,0
37	93,8	165	51,0
38	93,8	165	52,0

39	93,8	165	53,0
40	93,8	165	55,0
41	93,8	165	55,0
42	93,8	165	55,5
43	93,8	165	56,0
44	93,8	165	56,5
45	1500	6800	40,0
46	80	209,87	42,0
47	80	209,87	55,0
48	80	209,87	54,0
49	80	209,87	57,5
50	80	209,87	54,0
51	80	209,87	53,0
52	80	209,87	51,0
53	80	209,87	50,0
54	80	209,87	56,0
55	80	209,87	53,0
56	80	209,87	53,0
57	80	209,87	56,0
58	80	209,87	63,0
59	80	209,87	66,0
60	80	209,87	66,0
61	80	209,87	66,5
62	80	209,87	66,5
63	80	209,87	66,5
64	80	209,87	66,5
65	80	209,87	66,0
66	80	209,87	64,0
67	80	209,87	62,0
68	80	209,87	60,0
69	80	209,87	59,0
70	80	209,87	58,0
71	80	209,87	58,5
72	80	209,87	59,5
73	80	209,87	59,5
74	80	209,87	59,0
75	80	209,87	57,5
76	80	209,87	60,0
77	80	209,87	61,5
78	80	209,87	63,0
79	80	209,87	57,0
80	80	209,87	57,0
81	80	209,87	57,0
82	80	209,87	57,0
83	80	209,87	57,0
84	80	209,87	58,0
85	80	209,87	58,0
86	80	209,87	60,0
87	80	209,87	54,0
88	80	209,87	54,0
89	80	209,87	49,0
90	80	209,87	53,0
91	172	450	56,0
92	172	450	56,0
93	80	209,87	51,5
94	172	450	51,0

95	80	209,87	44,5
96	80	209,87	45,0
97	172	450	46,0
98	172	450	47,5
99	172	450	45,0
100	172	450	45,0
101	80	209,87	44,5
102	80	209,87	44,0
103	1800	8000	35,0
104	172	450	52,0
105	172	450	48,5
106	750	1250	49,0

FELT - A2

Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA(m²)	Max gulv høyde laveste boligplan	Maks kotehøyde
1	145	310	46,5	55,0
2	344	1125	48,0	56,5
4	80	211,33	46,5	se byggehøyder
5	80	211,33	50,5	se byggehøyder
6	145	310	47,5	56,5
7	145	310	48,0	57,0
8	155	280	53,5	62,5
9	155	300	57,0	64,0
10	130	260	47,5	56,5
11	130	260	48,0	57,0
12	130	260	48,5	57,5
13	130	260	49,0	58,0
14	130	300	49,5	58,5
15	130	300	53,5	62,5
16	130	300	53,5	62,5
17	130	260	54,0	63,0
18	130	260	54,5	63,5
19	130	260	55,0	64,0
20	130	260	55,5	64,5
Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA (m²)	Kotehøyde	
33	80	211,33	51,5	se byggehøyder
32	80	211,33	53,0	se byggehøyder
35	80	211,33	51,0	se byggehøyder
36	172	561,32	57,0	se byggehøyder
37	172	561,32	58,5	se byggehøyder
38	172	561,32	60,0	se byggehøyder

FELT - C2

Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA (m²)	Kotehøyde
1	99,62	226,08	58,0
2	99,62	226,08	59,0
3	99,62	226,08	60,5
4	99,62	226,08	61,0
5	99,62	226,08	59,0
6	181	337,44	60,0
7	120	362,88	64,5
8	120	482,88	63,0
9	120	482,88	60,0
10	120	482,88	59,0
11	120	482,88	58,0
12	120	482,88	57,0
13	120	482,88	55,0
14	120	482,88	54,0
15	120	482,88	54,0
16	112,12	226,8	48,5
17	99,62	226,08	48,5
18	99,62	226,08	48,5
19	99,62	226,08	48,5
20	99,62	226,08	49,0
21	99,62	226,08	49,5
22	99,62	226,08	50,5
23	99,62	226,08	51,0
24	112,12	226,8	51,5
25	112,12	226,8	51,5
26	99,62	226,08	52,0
27	99,62	226,08	55,0
28	99,62	226,08	55,5
29	99,62	226,08	57,5
30	99,62	226,08	57,5

Generelt

- Der det på plankart ikke er angitt kotehøyder på topp mur i A2 er det tillatt med murer med maksimal høyde 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.
- Murer i felt A2 kan bygges ut til tomtegrense uavhengig av byggegrenser.
- For tomt 36 i A1, tillates det mur og gjerde i formålsgrense mot offentlig friområde på til sammen 2,5 meters høyde. Unntatt er arealer i siktsoner, hvor mur ikke tillates høyere enn 0,5m over terreng.
- Tomter mot regulerte turveger skal ha gjerde mot disse.

Grad av utnytting

- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

Byggeområdene**A1**

- For felt A1 kan bygg til parkeringsareal med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.

- Tomt 1-44, 46-90, 93, 95-96 og 101-102 skal bebygges med inntil 1 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. Boenhetene på tomt 1-19, 23-24, 27, 29, 32 og 34 skal tilfredsstille kravene til universell utforming.
- Tomt 45 skal bebygges med blokk med inntil 45 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet i felles parkeringsanlegg på tomten. Boenhetene skal tilfredsstille kravene til universell utforming. Det skal avsettes minimum 10 m² til sykkelparkering i blokken eller i parkeringsanlegg.
- Tomt 91-92, 94, 97-100 og 104-105 skal bebygges med inntil 4 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten. Det tillates etablert parkeringsareal under bygningsmassen.
- Tomt 103 skal bebygges med blokk/terrasseblokk med inntil 30 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet i bygningsmassen eller felles parkeringsanlegg på tomten. Boenhetene skal tilfredsstille kravene til universell utforming. Overflatevann fra tomten skal føres ut til terreng sør på tomten for å sikre tilførsel til Kyllseeika sør for tomten. Det skal avsettes minimum 10 m² til sykkelparkering i blokken eller i parkeringsanlegg.
- Tomt 22-44, 46-48, 50-52, 54, 56-58, 67-70, 84-90 og 95-96 skal bebygges med underetasje.
- For bygninger som henger sammen skal byggesøknad fremmes/behandles samtidig for alle bygningene.
- Tomt 106 skal bebygges med inntil 12 boenheter, hvor det skal anlegges 12 p -plasser i felles parkeringskjeller.
- Det skal anlegges egen plass for varelevering/snuplass for biler inne på egen tomt i tilknytning til avkjørsel.
- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

A2

- Tomt nr 2 kan bebygges med inntil 6 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten eller i felles parkeringsanlegg. Maksimum høyde for topp gulv laveste boligplan er kotehøyde + 48,0. Bebyggelsen kan plasseres lavere der naturlig terreng tillater dette.
- Tomtene på nr 1, nr 4 - 20 og nr 32 - 35 skal bebygges med en boenhet pr. tomt. De skal etableres 2 stk biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen tomt.
- Boenhetene på tomt nr 1,6,8,9,14,15,17-20 skal tilfredsstille kravet til tilgjengelighet for alle.
- Tomtene på nr 4, 5, 7, 8, 10 til 14, 16 til 20 og 32 til 35 skal bygges med underetasje.
- Tomtene 10 til 13 skal fremmes behandlet samtidig.
- Tomtene 14 til 16 skal fremmes behandlet samtidig.
- Tomtene 17 til 20 skal fremmes behandlet samtidig.
- Privat avløpsrør fra tomt 8 tillates etablert i trekkerør under tomt 7 frem til f_veg2.
- Felles privat avløpsrør fra tomt 17 og 18 tillates etablert i trekkerør under tomt 13 til kommunal veg.
- Felles privat avløpsrør fra tomt 19 og 20 tillates etablert i trekkerør under tomt 11 til kommunal veg.
- Tekniske installasjoner som strømskap, lysstolpe og postkassestativ kan etableres på den enkelte boligtomt.
- Alt bruksareal regnes med i grad av utnytting

C2

- For felt C2 kan bygg til parkeringsareal med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.
- Tomt 1-5 og 16-30 skal bebygges med inntil 1 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. For tomt 16, 24 og 25 tillates det etablert sekundærleilighet. En forutsetning for at det kan tillates sekundærleilighet er at det avsettes 3 biloppstillingsplasser på egen tomt. Boenhetene skal tilfredsstille kravene til universell utforming.
- Tomt 6 skal bebygges med inntil 2 boenheter. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. Boenhetene skal tilfredsstille kravene til universell utforming.
- Tomt 7-15 skal bebygges med inntil 4 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten. Det tillates etablert parkeringsareal under bygningsmassen.
- Tomt 5-6 og 16-26 skal bebygges med underetasje.
- For bygninger som henger sammen skal byggesøknad fremmes/behandles samtidig for alle bygningene.
- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

Plassering av bebyggelse

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.
- Garasje normalt på vei skal plasseres 5 m fra reguleringsgrense.

Bygghøyder:

Mønehøyde/gesimshøyde på boligbebyggelse skal ikke overstige følgende:

- For blokk med parkering på tak eller i kjeller: maksimum 18 meter over overkant gulv laveste plan.
- For rekkehus / kjedehus med underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv i 1. etasje.

- For rekkehus / kjedehus uten underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv laveste plan.
- For 4-mannsboliger: maksimum 8,5 meter over overkant gulv i 1. etasje.
- For eneboliger med underetasje: maksimum 7 meter over overkant gulv 1. etasje.
- For eneboliger uten underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv laveste plan.

Utforming, takvinkel

- Takvinkel på bygninger skal være maksimum 38 grader.
- Underetasje skal kles med bygningens øvrige fasademateriale.
- Takoppbygg /arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unntak for eventuelle tiltak for solenergi.

Avkjørsel

- Avkjørsler skal anlegges i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal og inngå i søknaden for opparbeidelse av den enkelte tomt. Så langt det er mulig skal avkjørsler anlegges fra sideveier.
- Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt i hht Kristiansand kommunes veinormal.

2. Offentlig trafikkområde pbl. § 25 1. ledd nr 3

- Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier grøfter og skråninger i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal.

3. Friområder pbl. § 25 1. ledd nr 4

3.1 Friområde generelt

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for friområdene som er avsatt i bebyggelsesplanen.

3.2 Anlegg for lek

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for lekeplassene som er avsatt i bebyggelsesplanen.
- Områdene skal benyttes til sandlekeplasser og opparbeides i henhold til kommunal vedtekt § 69.3
- Lek 2 og Lek 5 i A1 skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Lekeplasser for øvrig skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming. Alle lekeplasser skal ha offentlig adkomst med universell utforming.

3.3 Turveg

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for turvegene som er avsatt i bebyggelsesplanen.
- Turveg fra Lek 3 og frem til Kornblomstveien i A1 skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Turveger for øvrig skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

4. Spesialområder pbl. § 25 1. ledd nr 6

4.1 Bevaring av landskap og vegetasjon

- Området skal sikre Ruggesteinen som ligger i senter av området. Det tillates ikke tiltak som kan skade steinen.

4.2 Frisiktsoner ved vei

- Innenfor frisktarealet skal terreng planeres til tilstøtende veiers nivå og vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter tillates ikke.

5 Fellesområder pbl. § 25 1. ledd nr 7

5.1 Felles vei/avkjørsel

- Fv1 er felles for tomtene 20 og 25 i felt A1.
- Fv2 er felles for tomtene 23-24 og 26-30 i felt A1.
- Fv3 er felles for tomtene 27, 29 og 31-35 i felt A1.
- Fv4 er felles for tomtene 32, 34 og 36-39 i felt A1.
- Fv5 er felles for tomtene 40-44 i felt A1.

- Fv6 er felles for tomtene 62-64 i felt A1.
- Fv7 er felles for tomtene 89 og 106 i felt A1.
- Fv8 er felles for tomtene 95-97 og 100-102 i felt A1.
- Fv9 er felles for tomtene 47-50 i felt A1.
- Fv10 er felles for tomtene i felt A2.
- Fv11 er felles for tomtene 98 og 99 i felt A1.
- F_veg1 er fellesveg for tomt 8 og 9 i felt A2
- F_veg2 er fellesveg for tomt 6, 7 og 10 i felt A2

6 Rekkefølgebestemmelser

- Før igangsettingstillatelse til bebyggelse gis i det enkelte delfelt A1, A2 og C2, skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for friområder med tekniske planer for det enkelte delfelt.
- Friområder/turveger mellom tomter skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsetting til bebyggelse for tilstøtende tomter.

A1

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 4 av tomtene 1-19.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 20 av tomtene 20-78.
- Lek 3 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 tomtene 79-89 og 90-92.
- Lek 4 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 93-94, 95-98 og 104-105.
- Lek 5 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 99-103.

A2

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 1-13 og 32-38.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 14-31.

C2

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 13-24.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 1-12 og 25-30.
- Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides sikringsplan for sikring av skrenter og stup. Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides utomhusplaner. Planene skal utarbeides for følgende områder:

Byggeområde	Sikringsplan	Utomhusplan
A1	A1, F1 og friluftsområde tilstøtende A1.	KL1, KL2, SL1 og F1
A2	A2 og F1	KL2 og F1
C2	C2, F3 og F4	KL4 og F4

- Før det gis brukstillatelse for nye boliger innen planområdet, skal gang -/ sykkelveg langs riksvei 453 – Ålefjerveien - mellom Fagerholt og Dalsveien være ferdig opparbeidet. Det samme gjelder sikring av rasfarlige partier, skrenter og stup i friluftsområdene i henhold til godkjent sikringsplan.
- Sentralt lekefelt SL1 skal opparbeides og være allment tilgjengelige i henhold til godkjent utomhusplan før første bolig tas i bruk.
- Ballfelt (BF1) skal opparbeides og være allment tilgjengelig i henhold til godkjent utomhusplan. Det kan gis igangsettingstillatelse for inntil 200 boliger innenfor planområdet før ballfeltet opparbeides.
- KL1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i A1 tas i bruk.
- KL2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i A2 tas i bruk.
- KL4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i C2 tas i bruk.

- Riksvei 453 – Ålefjærveien – skal legges i ny trasé forbi planområdet, jfr. reg. plan nr. 970. Det kan tillates bygget inntil 200 boenheter innenfor planområdet før riksveien legges om.
- Før bygging av boliger igangsettes innenfor planområdet, skal høyspentlinjen være lagt i grunnen gjennom hele det planlagte boligområdet.
- Utbyggingstakten innenfor planområdet må ikke være større enn skolekapasiteten tillater.
- Det kan tillates bygget inntil 200 boenheter innenfor planområdet før Justnesskauen med tilhørende gang- og sykkelveisystem fullføres mot Eidet.
- Før igangsetting av boligbygging i A1 eller A2 skal F1, inkludert badeplass og tursti mellom A1 og A2, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og sikringsplan og være allment tilgjengelig.
- Før igangsetting av boligbygging i C2 skal F4 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og sikringsplan og være allment tilgjengelig.
- Senest ved igangsetting av tomt 103 sør i A1, skal det foreligge godkjent skjøtselsplan for Kyllæika.

Dato: 01.09.2006, Revidert 29.06.2007.

Rev. ihht. Byutviklingsstyrets vedtak 16.08.2007.

Godkjent av Byutviklingsstyret i Kristiansand den 16.08.2007 som sak nr. 236/07.

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring godkjent i brev av 22.08.2008

Mindre endring godkjent i brev av 05.11.2009.

Mindre endring godkjent i brev av 02.07.2012.

Mindre endring godkjent i brev av 04.12.2020.



KRISTIANSAND KOMMUNE

Saksnr. byggesak.....

ABCenter Eiendom AS

Org.nr. NO 944 121 331

ERKLÆRING OM FRISIKT

Jfr. Vegloven § 43, Kristiansand kommunes veinormal §§ 1.3 tom 1.7 og Pbl § 27-4

Undertegnede eier(e) av gnr. 37 bnr. 749 (tomt 32) samtykker for seg
og etterfølgende eiere i at gnr. 37 bnr. 750 (tomt 33) har rett til å ha
nødvendig areal for frisikt over eiendommen i samsvar med vedlagt kart.

I frisiktarealet tillattes ikke byggverk, murer, gjerder eller andre tiltak, vegetasjon
eller terreng høyere enn maksimalt 50 cm over tilstøtende vei's nivå.

Erklæringen skal tinglyses på eiendommen og kan ikke slettes uten samtykke av
Kristiansand kommune.

Sted / dato 2/5-2011

Tordalshjorden Utvikling AS
(Underskrift / Navn)

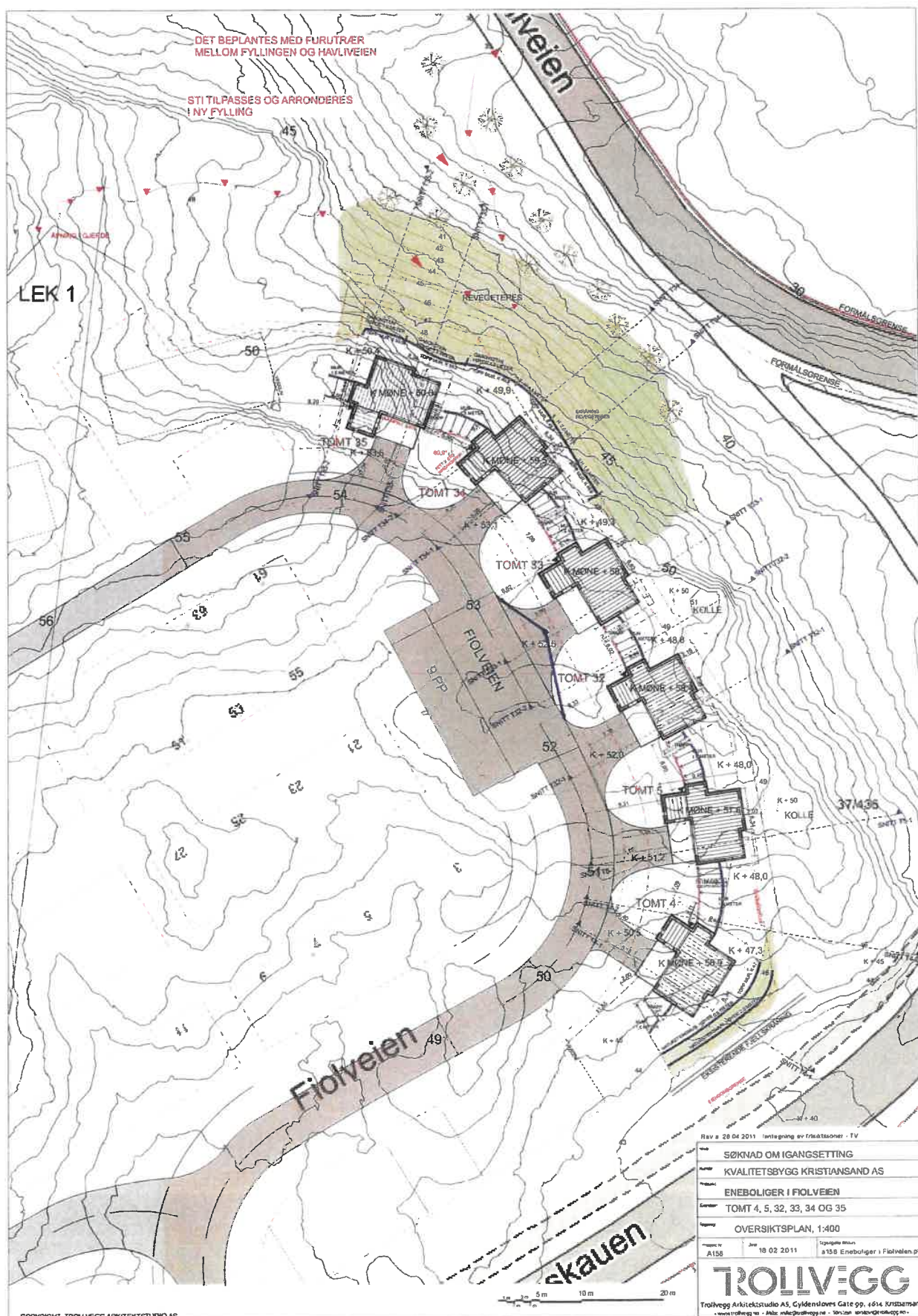
Torgeir Jerdal
IFLG FULLMAKT

989 108 53 0
Personnummer
Og nr

Samtykker til tinglysing

Doknr: 977977 Tinglyst: 24.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

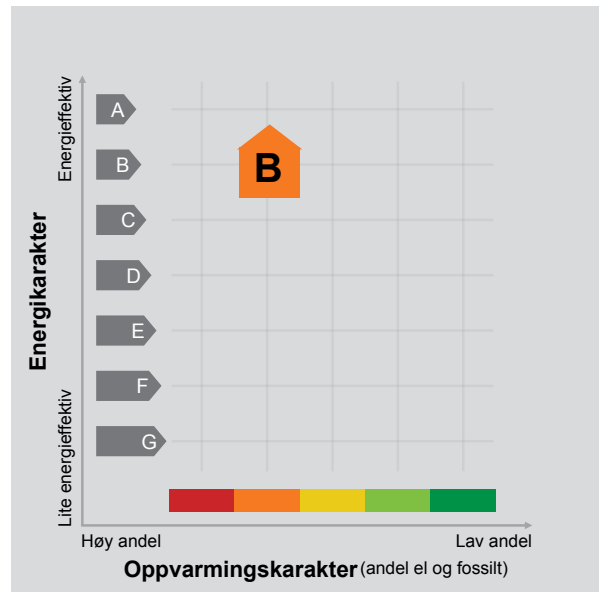
ABcenter
Rett kopi, gjelder fortsatt
Chrest



ENERGIATTEST



Adresse	Fiolveien 22
Postnummer	4634
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	749
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300220198
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-79678
Dato	13.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

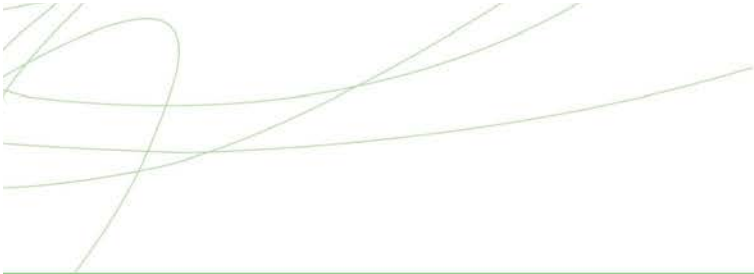
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

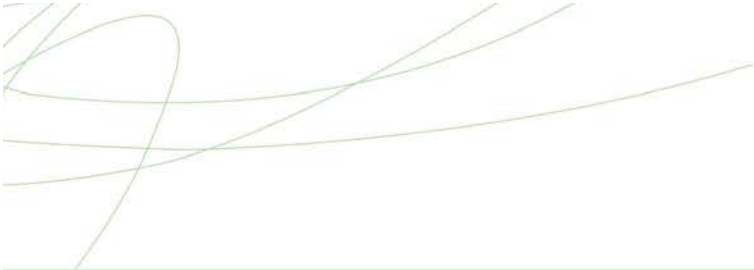
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	208
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 8 600
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 100
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Eiendom:

Fiolveien 22, 4634 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



SØRMEGLEREN